

Martin Knosp

Immobilienfinanzierung:  
Mögliche Finanzierungsvarianten von Privatimmobilien

eingereicht als

# DIPLOMARBEIT

an der

HOCHSCHULE MITTWEIDA

---

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Wirtschaftsingenieurwesen

Neumarkt am Wallersee, 2010

Erstprüfer: Prof. Dr. Johannes Stelling

Zweitprüfer: Prof. Dr. Andreas Hollidt

Vorgelegte Arbeit wurde verteidigt am:

## **Bibliographische Beschreibung**

Knosp, Martin:

Immobilienfinanzierung: Mögliche Finanzierungsvarianten von Privatimmobilien, 62 Seiten

Mittweida, Hochschule Mittweida (FH), Fachbereich Wirtschaftsingenieurwesen, Diplomarbeit, 2010

## **Referat**

Ziel dieser Diplomarbeit ist es, einen Überblick über die unterschiedlichen Finanzierungsvarianten in Österreich zu schaffen, um den Kreditnehmer bei der richtigen Wahl der Finanzierung zu unterstützen.

Die Angebote der Banken sind sehr unterschiedlich und oft schwer verständlich. Deshalb ist es umso wichtiger, sich mit dem Thema Immobilienfinanzierung auseinanderzusetzen, da bei den meisten Privatpersonen der Kauf einer Immobilie die größte Investition im Leben darstellt.

Die richtige Wahl der Finanzierung ist anhängig von der Person und dem verfügbaren Haushaltseinkommen, und muss immer individuell betrachtet werden. Aus diesem Grund werden in dieser Arbeit die gängigsten Varianten für die Finanzierung einer Immobilie erklärt und anhand von konkreten Rechenbeispielen untermauert.

## **Danksagung**

An dieser Stelle möchte ich mich bei Herrn Prof. Dr. Johannes Stelling, für die sofortige Bereitschaft meine Diplomarbeit zu betreuen und die fachliche Unterstützung, bedanken.

Ein besonderer Dank gilt auch meiner Frau Mag. Helga Knosp, die mir durch das kritische Korrekturlesen der Arbeit und ihren konstruktiven Vorschlägen während des Schreibens der Diplomarbeit helfend zur Seite stand.

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abkürzungsverzeichnis .....	III
Abbildungsverzeichnis .....	IV
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1. Problemstellung .....	1
1.2. Zielsetzung und Struktur .....	2
<b>2. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
2.1. Finanzierung .....	3
2.2. Investition .....	5
2.3. Privatimmobilien .....	6
2.4. Kreditvertrag .....	7
2.5. Kreditsicherheiten .....	8
<b>3. Finanzierungsvarianten .....</b>	<b>10</b>
3.1 Hypothekarkredit .....	11
3.1.1. Annuitätendarlehen .....	11
3.1.2. Ratentilgungsdarlehen .....	13
3.1.3. Vorschaltdarlehen .....	13
3.1.4. Sondertilgung .....	14
3.2 Bauspardarlehen .....	15
3.3 Fremdwährungskredit .....	18
3.3.1 Kursveränderung .....	19
3.3.2 Tilgungsträger .....	21
3.3.2.1 Anleihefonds .....	21
3.3.2.2 Lebensversicherung .....	22
3.3.2.3 Aktienfonds .....	22
3.3.3 Aktuelle Entwicklung .....	23
3.4 Kombi- Darlehen .....	24
3.5 Versicherungsdarlehen .....	25
3.5.1 Versicherungsverträge .....	25
3.5.2 Einschränkungen von Versicherungsdarlehen .....	26

3.6	Wohnbauförderung .....	28
3.6.1	Mögliche Förderungen.....	29
3.6.2	Wohnbauförderung für Salzburg .....	30
3.6.2.1	Neubau .....	31
3.6.2.2	Sanierung .....	32
3.6.2.3	Erwerb bestehender Immobilien .....	34
<b>4.</b>	<b>Kreditzinsen und Kreditkosten.....</b>	<b>35</b>
4.1.	Nominal- und Effektivzinsen.....	36
4.2.	Indikatorgebundene Verzinsung .....	38
4.3.	Zinsbindung .....	39
<b>5.</b>	<b>Finanzierungsnebenkosten .....</b>	<b>40</b>
5.1.	Gesetzliche Gebühren .....	40
5.2.	Provisions- und Vertragskosten .....	40
5.3.	Gebühren der Bank.....	41
5.4.	Rechenbeispiel Nebenkosten .....	42
<b>6.</b>	<b>Steuern .....</b>	<b>44</b>
6.1.	Sonderausgaben.....	45
6.2.	Spekulationssteuer.....	46
6.3.	Immobilie als Arbeitsplatz .....	46
<b>7.</b>	<b>Rechenbeispiele .....</b>	<b>48</b>
7.1.	Annuitätendarlehen.....	48
7.2.	Ratentilgungsdarlehen .....	50
7.3.	Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen .....	52
7.4.	Kombi- Darlehen .....	55
7.5.	Vergleich Finanzierungvarianten.....	59
<b>8.</b>	<b>Schluss.....</b>	<b>61</b>
8.1.	Zusammenfassung.....	61
8.2.	Ergebnisse .....	62
	Literaturverzeichnis.....	IV
	Erklärung .....	VIII

## Abkürzungsverzeichnis

A	Annuität
$a_0$	Kredit
CHF	Schweizer Franken
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
FMA	Finanzmarktaufsicht
i	Zinssatz
JPY	Japanische Yen
KES <sub>t</sub>	Kapitalertragssteuer
KWF	Kapitalwiedergewinnungsfaktor
LIBOR	London InterBank Offered Rate
n	Laufzeit in Jahren
SMR	Sekundärmarktrendite
T	Kapitalbindungsfrist
z.B.	zum Beispiel

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Finanzierungsformen.....	3
Abb. 2: Investitionsziele .....	6
Abb. 3: Einteilung von Kreditsicherheiten .....	8
Abb. 4: Zinsanteil/Tilgungsanteil .....	12
Abb. 5: Angebot Bausparvertrag.....	17
Abb. 6: Kursentwicklung EUR/CHF.....	20
Abb. 7: Kursentwicklung EUR/JPY .....	20
Abb. 8: Wohnbauförderung für Einfamilienhaus .....	32
Abb. 9: Historische Zinsschwankungen .....	38
Abb. 10: Steuerpolitik.....	44
Abb. 11: Annuitätendarlehen .....	50
Abb. 12: Ratentilgungsdarlehen mit konstanten Zinsen.....	52
Abb. 13: 3-Monats Euribor 1968-2009 in %.....	53
Abb. 14: Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen .....	54

## 1. Einleitung

---

### 1.1. Problemstellung

Der Wunsch nach einem Eigenheim kann aus den unterschiedlichsten Gründen erfolgen. Häufig spielen dabei solche Faktoren, wie unabhängig sein, nicht regelmäßig Miete zahlen, seinen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, die Sicherheit vor der Kündigung der Mietwohnung oder auch als Altersvorsorge, mit. Bevor jedoch dieser Wunsch in Erfüllung geht, ist es wichtig sich mit dem Thema Finanzierung auseinanderzusetzen. Auch das Eingrenzen der eigenen Vorstellungen und Wünsche der Traumimmobilie müssen sich letztendlich nach den Möglichkeiten der Finanzierung richten, um nicht später für den Rest des Lebens auf einem Schuldenberg zu sitzen.

Es ist zu empfehlen, so viele Informationen wie möglich zu sammeln und die vorhandenen Kredit- und Darlehensangebote auf dem Markt genau zu untersuchen. Da nicht jeder von genug Rücklagen profitiert, müssen die meisten Menschen einen hohen Kredit für die Finanzierung des Eigenheims aufnehmen. Dieser Kauf stellt für viele Menschen die größte Investition ihres Lebens dar. Deshalb ist es entscheidend, die Finanzierung umfangreich zu planen, denn jeder Fehler kann schnell tausende Euro kosten.

Prinzipiell lässt sich sagen, dass die geringsten Finanzierungskosten bei einem Kredit mit kurzer Laufzeit und hohen Rückzahlungen entstehen, hier muss Acht gegeben werden, dass es durch die hohen Raten nicht zu Problemen mit den Zahlungen kommt.

Ein guter Kredit zeichnet sich durch den mit der Laufzeit und der Kredithöhe verbundenen Zinssatz aus, der nicht zu hoch und an die Kreditnehmer angepasst sein soll. Deshalb lohnt sich der Vergleich der unterschiedlichen Angebote, welcher Kredit für die individuellen Möglichkeiten die beste Lösung darstellt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Homepage: Finanzen Versicherungen und Kredit News (13.05.2010)  
<http://www.finance-blog.at/immobilienfinanzierung-vergleich/>

## 1.2. Zielsetzung und Struktur

Ziel dieser Arbeit ist es, die verschiedenen Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung aufzuzeigen und die Unterschiede genau zu analysieren. Welche Finanzierung letztendlich zum Einsatz kommt, muss genau geprüft und auf die Bedürfnisse der jeweiligen Personen abgestimmt werden.

Diese Arbeit ist für Privatpersonen interessant, die auf der Suche nach einer optimalen Finanzierung für ihr Eigenheim sind, und sich einen Überblick über die unterschiedlichen Varianten der Immobilienfinanzierung in Österreich schaffen wollen.

Zu Beginn der Arbeit wird auf die Grundlagen einer Finanzierung und Investition näher eingegangen, die den Ausgangspunkt für die im späteren Kapitel erwähnten Finanzierungsvarianten darstellen. Es erfolgt auch eine Erläuterung der Kreditsicherheiten und Kreditverträge, die inhaltlich in jeder der erwähnten Form der Finanzierung enthalten sind.

Das dritte Kapitel schafft einen Überblick über die unterschiedlichen Finanzierungsvarianten, die in Österreich häufig zum Einsatz kommen.

Anschließend wird auf die für die Finanzierung sehr wichtigen Kreditzinsen und Kreditkosten näher eingegangen, die maßgeblich für die entstehenden Kosten der Finanzierung verantwortlich sind.

Das fünfte Kapitel beschäftigt sich mit den Finanzierungsnebenkosten. Diese werden bei der Finanzierung einer Immobilie häufig vernachlässigt, stellen aber einen fixen, meist nicht verhandelbaren Aufwand dar.

Die Möglichkeiten der steuerlichen Vorteile aber auch der Pflichten wird im sechsten Kapitel erläutert. Gerade hier gibt es viele Ansatzpunkte, um die Kosten für die Finanzierung steuerlich abzusetzen.

Abschließend werden die wichtigsten Finanzierungsvarianten anhand von Rechenbeispielen in Zahlen dargestellt, und die monatliche Belastung des Kreditnehmers aufgezeigt. Nur so kann abgeschätzt werden, ob die Finanzierung mit den vorhandenen Mitteln zumutbar ist.



## 2. Grundlagen

---

### 2.1. Finanzierung

Unter Finanzierung versteht man die Beschaffung von Kapital. Je nach Art des Kapitals wird zwischen Eigenfinanzierung und Fremdfinanzierung unterschieden, bei der Herkunft des Kapitals kann es sich um Innenfinanzierung oder Außenfinanzierung handeln.

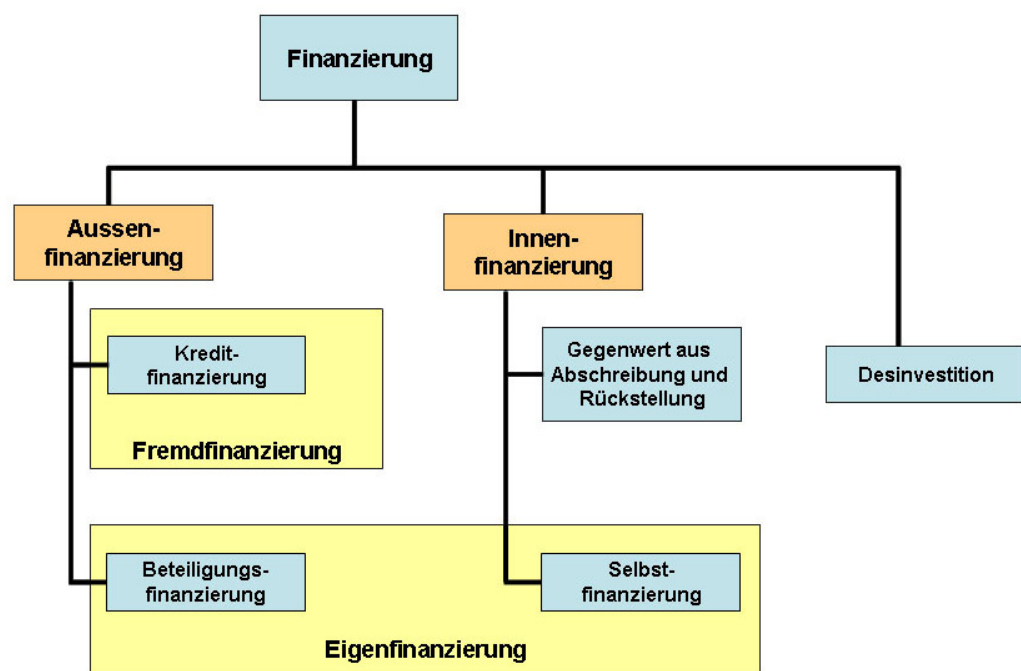


Abb. 1: Finanzierungsformen<sup>2</sup>

Bei einer Selbstfinanzierung bleibt der Gewinn beim Unternehmen und wird nicht an die Eigentümer ausgeschüttet. Die Zuführung von Eigenkapital in ein Unternehmen wird als Beteiligungsfinanzierung bezeichnet und kommt bei Firmengründungen oder Expansionen zum Tragen. Abschreibungen und Rückstellungen werden bilanztechnisch als Fremdkapital bezeichnet, dessen Höhe und Fälligkeit noch ungewiss ist. Üblicherweise werden diese für Instandhaltung oder Pensionsrückstellungen für Mitarbeiter verwendet.

---

<sup>2</sup> Vgl. Homepage: Academic dictionaries and encyclopedias (10.04.2010)  
<http://de.academic.ru/pictures/dewiki/70/Finanzierungsformen.png>

Die für diese Arbeit wichtigste Finanzierung ist die klassische Kreditfinanzierung. Hierbei ist zwischen kurzfristigen und langfristigen Formen der Kreditfinanzierung zu unterscheiden. Kurzfristige Formen sind Bankkredite in Form von Überziehungs- und Kontokorrentkrediten. Bankdarlehen gehören zur mittel- und langfristigen Kreditfinanzierung.<sup>3</sup>

Private Immobilien werden meistens aus einem Mix von Eigen- und Fremdkapital finanziert. Das Fremdkapital setzt sich aus der Summe aller benötigten Darlehen zusammen, die Höhe des Fremdkapitals erhöht gleichzeitig das Risiko für den Anleger. Der Einsatz von Fremdkapital kann, obwohl genügend Eigenkapital vorhanden ist, aus steuerlichen Gründen und zur Nutzung des positiven Leverage-Effekts sinnvoll sein.

Der Leverage-Effekt beschreibt die Differenz des Fremdkapitals zum Eigenkapital. Ein positiver Effekt entsteht, wenn die Zinsen für einen aufgenommenen Kredit niedriger sind als die Anlagezinsen des Eigenkapitals. Bevor der Kreditnehmer freie Finanzen in eine vorzeitige Tilgung investiert, soll genau geprüft werden, ob mit einer sicheren Geldanlage nicht mehr Zinsen erzielt werden können.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Paul, Joachim: Einführung in die allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Wiesbaden, 2007, Seite 459ff

<sup>4</sup> Vgl. Homepage Kreditlexikon.com (10.04.10)

<http://www.kreditlexikon.com/finanz-blog/was-ist-der-leverage-effekt-bei-krediten/>

## 2.2. Investition

Unter Investition versteht man die Umwandlung von Zahlungsmittel in längerfristige Vermögenswerte über mehrere Jahre.

Die verschiedenen Investitionsmöglichkeiten lassen sich gliedern in:

- Sachinvestitionen  
Umwandlung von Zahlungsmittel in materielle Güter wie Grundstücke, Gebäude und Maschinen.
- Finanzinvestitionen  
Langfristige Kredite und Aktien sowie Beteiligungen an Unternehmen
- Immaterielle Investitionen  
Patente, Lizenzen und Marktforschung<sup>5</sup>

Weiteres lassen sich Investitionsobjekte anhand der Wirkungsart einteilen:

- Nettoinvestitionen  
Fallen bei Unternehmensgründungen oder Erweiterungen einmalig an.
- Reinvestitionen  
Dienen zur Wiederbeschaffung von alten Investitionsobjekten.
- Bruttoinvestitionen  
Setzen sich aus der Summe von Netto- und Reinvestitionen zusammen und stellen die gesamte Investition dar.

Der Zweck einer Investition besteht darin, in Zukunft langfristigen Nutzen aus einem Objekt erzielen zu können. Die Planung für die richtige Investitionsentscheidung ist deshalb von großer Bedeutung, da damit hohe Beträge mit langfristiger Nutzung verbunden sind. Auf der Basis von unterschiedlichen Alternativen muss eine Entscheidung getroffen werden, die dem Zielerreichungsgrad am ehesten entspricht.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Vgl. Becker, Hans Paul: Investition und Finanzierung, 3. Auflage, Wiesbaden, 2009, Seite 37

<sup>6</sup> Vgl. Mensch, Gerhard: Investition: München, 2002, Seite 5ff

Zu den bei der Entscheidung berücksichtigten Ziele gehören Rentabilität, Liquidität, Sicherheit und das Streben nach Unabhängigkeit.

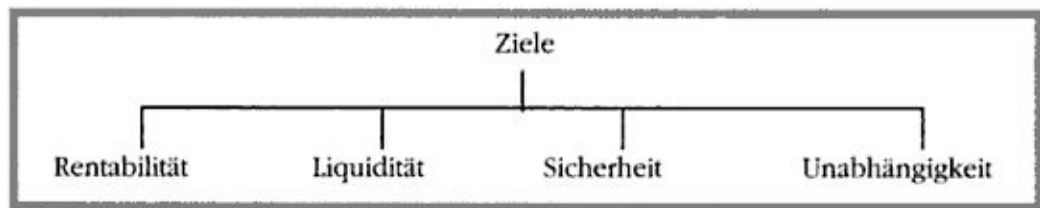


Abb. 2: Investitionsziele<sup>7</sup>

Das Hauptziel eines Unternehmens ist eine möglichst hohe Rentabilität zu erreichen, bei privaten Entscheidungen wird Sicherheit oder Unabhängigkeit eine wichtigere Rolle spielen. Liquidität bedeutet, die Fähigkeit die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, diese Sicherheit wird sowohl für Unternehmen als auch für Privatpersonen einen hohen Stellenwert einnehmen. Das Ziel der Sicherheiten ist die finanziellen Risiken zu begrenzen und Verluste abzuwenden.<sup>8</sup>

### 2.3. Privatimmobilien

Als Privatimmobilien werden Gebäude oder Grundstücke bezeichnet, die nicht industriell genutzt werden.

Bei der Finanzierung von Privatimmobilien muss im Gegensatz zu gewerblichen Immobilien nur die Prüfung der Bonität des Kreditnehmers durchgeführt werden, Unternehmen müssen die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vorlegen. Ein weiterer Unterschied liegt in der Laufzeit der Kredite, die bei der Unternehmenskrediten deutlich höher als bei privaten Immobilienfinanzierungen ist. Als Sicherheit wird in beiden Fällen eine Grundschuld auf die Immobilie eingetragen.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Vgl. Irgel, Lutz: Gablers Wirtschaftswissen für Praktiker, 5. Vollständig neubearbeitete Auflage, Wiesbaden, 2004, Seite 169

<sup>8</sup> Vgl. Irgel, Lutz: a.a.O., Seite 169

<sup>9</sup> Vgl. Homepage Businessplan und Existenzgründungsblog (17.05.2010)

<http://www.businessplan-netzwerk.de/finanzierung-einer-gewerblichen-immobilie/>

## 2.4. Kreditvertrag

Im Kreditvertrag werden schriftlich die Rechte und Pflichten zwischen dem Kreditinstitut und dem Kreditnehmer geregelt. Bevor der Vertrag unterzeichnet wird, müssen sich beide Parteien um den Inhalt des Vertrages einig sein.

Zu den gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zählen:

- Zinssatz, dieser setzt sich aus dem Marktzins und einer von der Bonität des Kreditnehmers abhängige Risikoprämie zusammen.
- Laufzeit, einer der wichtigsten Angaben im Kreditvertrag. Lange Laufzeiten werden meist nur Kreditnehmern mit einer guten Bonität gewährt. Abhängig von der Laufzeit sind die Verzinsung, die Tilgung und Kündigung des Vertrages.
- Kreditvolumen, die Höhe setzt sich aus den Bonitätseinschätzungen der Bank und den vorhandenen Sicherheiten zusammen.
- Tilgung, zu den üblichen Formen zählen die Rückzahlung mit gleich bleibender Annuität, gleich bleibenden Tilgungsbeträgen die und endfällige Rückzahlung.
- Kündigung, die Möglichkeit einer vertraglich vereinbarten Kündigung hat Auswirkung auf die Verzinsung und erhöht den Risikoanteil. Falls sich die Bank eine vorzeitige Kündigung freihält, kann der Kreditnehmer ebenfalls niedrigere Zinsen verhandeln.
- Sicherheiten, diese unterscheiden sich zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Sicherheiten. Dingliche Sicherheiten können Gegenstände wie Grundstücke, Immobilien oder Maschinen sein, zu den schuldrechtlichen Sicherheiten zählen: Bürgschaften, Forderungen oder der eigene gute Name.

Das Kreditunternehmen prüft im internen Rating die Ausfallswahrscheinlichkeit sowie die Kreditfähigkeit des Kreditnehmers. Ab dem vollendeten 18. Lebensjahr gilt eine Privatperson als voll geschäftsfähig und ist somit berechtigt einen Kreditvertrag zu unterzeichnen. Bei Kreditwürdigkeit des Antragstellers, kann es zu einer Kreditusage und zur

Unterzeichnung des Kreditvertrages kommen. Mit der Unterschrift verpflichtet sich der Kreditnehmer den Gesamtbetrag inklusive der Kreditkosten zu den vereinbarten Konditionen zurückzuzahlen.<sup>10</sup>

## 2.5. Kreditsicherheiten

Da es sich bei Immobilienkrediten um langfristige Kredite handelt, reicht die Kreditwürdigkeitsprüfung der Bank nicht aus, um die Rückzahlungen zu gewährleisten. Falls der Kreditnehmer in Zahlungsschwierigkeiten gerät, hat die Bank die Möglichkeit, ausbleibende Zahlungen durch Sicherheiten auszugleichen. Kreditsicherheiten, wie in Abbildung 3 dargestellt, senken somit das Ausfallrisiko des Kreditinstituts. Die Sicherheiten werden nach der Sicherungsart unterschieden.

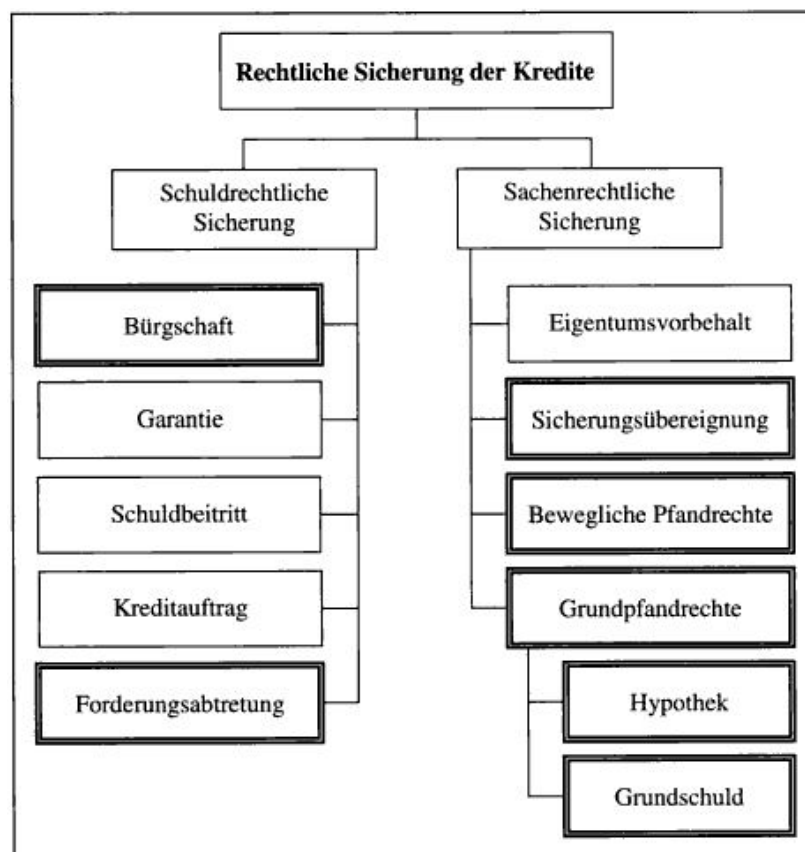


Abb. 3: Einteilung von Kreditsicherheiten<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Vgl. Kruschwitz, Lutz / Decker, Rolf O.A. / Röhrs, Michael: Übungsbuch zur betrieblichen Finanzwirtschaft, 7. Auflage, München, 2007, Seite 200ff

<sup>11</sup> Vgl. Kußmaul, Heinz: Betriebswirtschaftslehre für Existenzgründer, 6. Auflage, München, 2007, Seite 275

Zu den häufigsten Formen der schuldrechtlichen Sicherungen zählen Bürgschaften und Forderungsabtretungen.

Bei einer Bürgschaft verpflichtet sich ein Dritter, im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers, die Schulden zu übernehmen.

Durch eine Forderungsabtretung wird eine offene Forderung des Schuldners an die Bank übertragen.

Bei der Sicherungsübereignung werden Gegenstände aus dem täglichen Gebrauch als Sicherheit verwendet. Der Vorteil daran ist, dass der Kreditnehmer die Gegenstände weiterhin nutzen kann, der Kreditgeber wird zivilrechtlicher Eigentümer und hat die Möglichkeit, bei Bedarf die Sicherheiten wie Maschinen oder Kraftfahrzeuge zu veräußern.

Auf bewegliche Sachen und Rechte kann ein Pfandrecht gewährt werden. Da nach der Verpfändung die Nutzung der Sachen nicht mehr möglich ist, und daraus ein betrieblicher Schaden entstehen kann, stellen Rechte als Pfändungsgegenstand eine attraktive Alternative dar. Rechtliche Sicherheiten können Lebensversicherungen, Aktien und Wertpapiere sein.

Das Grundpfandrecht kann aus Hypotheken oder Grundschulden bestehen. In beiden Fällen wird eine Immobilie als Sicherheit, die im Grundbuch eingetragen werden muss, gegenüber dem Kreditgeber angegeben.

Hypotheken gehören zu den akzessorischen Sicherheiten und sind vom Bestand der Forderung abhängig. Mit dem Erlöschen der Forderung erlischt auch die Kreditsicherheit, die im Grundbuch eingetragen werden muss.

Fiduziarische Sicherheiten wie die Grundschuld können auch bei nicht mehr bestehender Forderung verwendet werden und sind vom Bestand der Forderung unabhängig. Die Grundschuld kann somit für weitere Kredite desselben Kreditgebers als Sicherheit angegeben werden, ohne zusätzliche Kosten für die Eintragung im Grundbuch. Eine Sonderform stellt die Briefgrundschuld dar. Diese wird beim jeweiligen Kreditgeber abgegeben und kann nach Rückzahlung des Kredites an einen anderen Kreditgeber weitergegeben werden.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. Kußmaul, Heinz: a.a.O., Seite 274ff

### 3. Finanzierungsvarianten

---

Ein Kredit wird benötigt, wenn mit wenig Eigenkapital eine große Anschaffung wie eine Immobilie getätigt werden möchte. Bei Investitionen in diesem Umfang soll nicht vorschnell gehandelt werden, da eine Fehlentscheidung über viele Jahre akzeptiert werden muss. Folgende Punkte sprechen für die Entscheidung zu einem Kredit:

- Anschaffung von Investitionen mit geringen Eigenmittel
- Die entstehenden Kosten verteilen sich gleichmäßig über die vereinbarte Kreditlaufzeit
- Die monatliche Belastung kann je nach Einkommen vereinbart werden und ist somit planbar.

Die jeweils persönliche Situation darf vor Abschluss eines Kredites nicht vernachlässigt werden und Änderungen der wirtschaftlichen Situationen wie Arbeitslosigkeit oder Krankheit müssen mit einkalkuliert werden. Die Laufzeit der Finanzierung soll auf keinen Fall die Nutzungsdauer der Immobilie überschreiten, um im Falle eines Verkaufes die Kreditschulden tilgen zu können. Auch das Vergleichen der verschiedenen Kreditangebote ist ratsam, die Kreditkosten können je nach Vermögenssituation und Kreditsicherheiten verhandelt werden.

Für die Finanzierung einer Immobilie gibt es verschiedene Finanzierungsvarianten die sich aus mehreren Finanzprodukten zusammensetzen können. Die Entscheidung, welche der unterschiedlichen Finanzierungsvarianten gewählt wird, ist vom Kreditnehmer anhängig.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. Homepage Finanzportal.at (25.04.10)

<https://www.finanzportal.at/show/finanzieren2/kreditfinanzierung/verstehen/>



### 3.1 Hypothekarkredit

Der Hypothekarkredit oder Hypothekendarlehen gehört zu den bekanntesten Finanzierungsformen für Privatimmobilien. Hierbei handelt es sich um ein langfristiges Darlehen, wobei als Absicherung ein Pfandrecht im Grundbuch eingetragen wird.<sup>14</sup> Für die Eintragung ins Grundbuch werden in Österreich 1,2 Prozent der Kreditsumme als Gebühr berechnet. Bei einem Kreditausfall gehört die Immobilie der Bank und wird verkauft oder zur Versteigerung freigegeben. Falls nach der Tilgung der Schulden ein Restbetrag besteht, werden die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger der Reihe nach am Erlös beteiligt. Der Kreditgeber der an der ersten Stelle im Grundbuch steht, ist demnach am Besten abgesichert. Nachgereichte Banken verlangen deshalb einen Risikozuschlag in Form eines höheren Zinssatzes. Üblicherweise beträgt dieser Zinsaufschlag zwischen 0,5 und einem Prozent.<sup>15</sup>

#### 3.1.1. Annuitätendarlehen

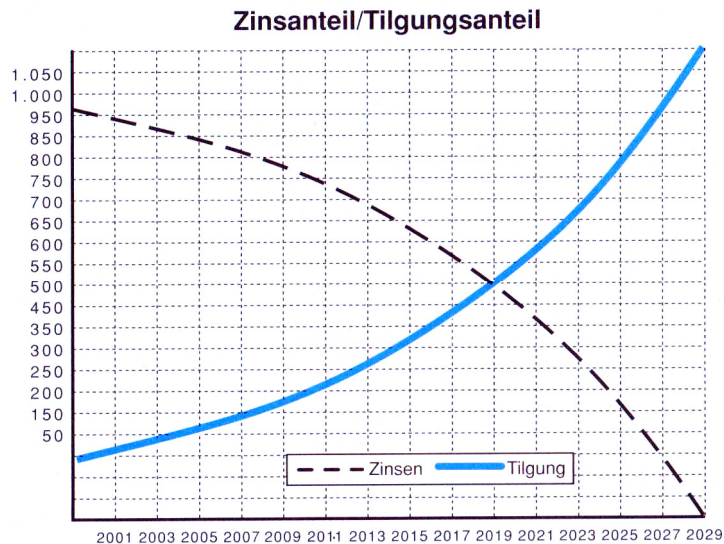
Die gängigste Form des Hypothekendarlehens ist das Annuitätendarlehen. Unter Annuität versteht man die finanzielle Belastung pro Jahr für den Kreditnehmer, welche sich aus den Zinsen und der Tilgung zusammensetzt. Diese Zusammensetzung aus Zinsen und Tilgung ändert sich im Laufe der Jahre. Durch die laufenden Tilgungen der Schulden wird die Belastung durch den Zinsanteil weniger und der Tilgungsanteil wird größer. Gegen Ende der Laufzeit besteht die Monatsrate fast für mehr aus Tilgung und einem sehr kleinen Teil an Zinsen (siehe Abbildung 4).<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: Immobilien-Finanzierung, Wien, 2004, Seite 17

<sup>15</sup> Vgl. Wailand, Georg / Steinböck, Markus: Gewinnen beim Hausbau, Wien, 2006, Seite 60

<sup>16</sup> Vgl. Hölting, Michael: WISO Immobilienfinanzierung, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Frankfurt/Wien, 2002, Seite 115f

Abb. 4: Zinsanteil/Tilgungsanteil<sup>17</sup>

Die Annuität wird durch Multiplikation des zu tilgenden Kredites ( $a_0$ ) mit dem Kapitalwiedergewinnungsfaktor (KWF) berechnet.

$$A = a_0 \times \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$A$  = Annuität

$a_0$  = Kredit

$i$  = Zinssatz

$n$  = Laufzeit in Jahren

Bei einer Kredithöhe von 100.000 €, einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Nominalzins von 6% p.a. ergibt sich nach Einsetzen in die Formel eine Annuität von 14.902,94 €. <sup>18</sup>

Der Zinssatz wird üblicherweise nicht für die gesamte Laufzeit festgelegt, sondern nur für die ersten Monate. Danach richtet sich der Zins nach dem aktuellen Marktzins, der höher oder niedriger als der Anfangszins sein kann. Dementsprechend passt sich auch die Annuität des Kredits an. <sup>19</sup>

<sup>17</sup> Vgl. Hölting, Michael: a.a.O., Seite 116

<sup>18</sup> Vgl. Jahrmann, Fritz-Ulrich: Finanzierung, 6., vollständig überarbeitete Auflage, Herne, 2009, Seite 105

<sup>19</sup> Vgl. Homepage Immowelt.de (16.02.2010)

[http://www.immowelt.de/Finanzieren/Varianten/index.aspx?pagid=baufin\\_varianten\\_annuitaetendarl&cogid=baufin\\_varianten\\_annuitaetendarl](http://www.immowelt.de/Finanzieren/Varianten/index.aspx?pagid=baufin_varianten_annuitaetendarl&cogid=baufin_varianten_annuitaetendarl)

### 3.1.2. Ratentilgungsdarlehen

Das Ratentilgungsdarlehen ist im Vergleich zum Annuitätendarlehen weit weniger bekannt. Das Darlehen wird durch gleich bleibende Tilgungen reduziert, was am Anfang der Laufzeit eine deutlich höhere Belastung bedeutet. Die Belastung sinkt von Jahr zu Jahr aufgrund der geringer werden Zinskosten.<sup>20</sup>

Der Nachteil dieses Darlehens liegt an der hohen finanziellen Belastung zu Beginn des Darlehens, denn im Normalfall ist davon auszugehen, dass das Einkommen im Laufe der Jahre eher mehr als weniger wird.

Der Vorteil für den Kreditnehmer und auch gleichzeitig der wichtigste Grund für die Kreditinstitute das Ratentilgungsdarlehen nicht anzubieten, sind die deutlich geringeren Finanzierungskosten als beim Annuitätendarlehen. Die Kreditkosten sind geringer, da die Tilgung des Kredites und nicht die Zinsen im Vordergrund stehen.

Von vielen Kreditinstituten wird das Ratentilgungsdarlehen gar nicht angeboten. Diese schnelle und kostengünstige Form der Entschuldung ist nur für Kreditnehmer von Interesse, die über ein sehr hohes Monatseinkommen verfügen.<sup>21</sup>

### 3.1.3. Vorschaltdarlehen

Unter einem Vorschaltdarlehen versteht man eine kurze Darlehensform, die vor allem in Zeiten von hohen Zinsen angeboten wird. Die Laufzeit beträgt zwischen ein und zwei Jahren und der Darlehensnehmer hat dabei jederzeit die Möglichkeit das Darlehen in einen langfristigen Kredit umzuwandeln. Dabei gelten die Konditionen zum Zeitpunkt der Umwandlung und meist eine Vereinbarung eines Festzinses über einen bestimmten Zeitraum. Geeignet ist das Vorschaltdarlehen um Hochzinsphasen zu überbrücken und Zinsentwicklungen abzuwarten. Der Nachteil dieser Finanzierung sind

---

<sup>20</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 19

<sup>21</sup> Vgl. Hölting, Michael: a.a.O., Seite 122f

die im Vergleich zu anderen Festzinsdarlehen relativ hohen Finanzierungskosten.<sup>22</sup>

Diese Form der Finanzierung kann in Kombination mit einem zweiten Darlehen einiges an Geld sparen. Das erste Darlehen dient als Abschlussfinanzierung und läuft über einen längeren Zeitraum, das Vorschaltdarlehen über ein Jahr. Auf diese Weise kann sich der Darlehensnehmer den günstigen Zins sichern, obwohl die eigentliche Finanzierung erst in einem Jahr beginnt. Während des ersten Jahres werden nur die Zinsen bezahlt, die Tilgung beginnt mit der eigentlichen Finanzierung. Das Risiko dabei ist, dass die Zinsen weiterhin sinken können und somit die Anschlussfinanzierung teurer ausfällt. Die Zinsen müssen akzeptiert werden, da ein Nachverhandeln mit der Bank nicht möglich ist.<sup>23</sup>

#### 3.1.4. Sondertilgung

Wenn der Kreditnehmer unerwartet zu einer höheren Summe an Geld kommt, sei es durch Erbschaft oder durch eine Gehaltserhöhung, sollte über die Möglichkeit von Sondertilgungen nachgedacht werden.

Es gibt Sondertilgungen, bei denen keinen zusätzlichen Kosten entstehen, aber auch solche bei denen sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen sind. In beiden Fällen werden Sondertilgungen für Reduzierung der Restschuld oder für eine vorzeitige Kündigung des Vertrages genutzt.

Es ist ratsam, schon bei Abschluss eines Vertrages die Möglichkeit von Sondertilgungen zu vereinbaren, ohne dass dabei ein höherer Zinssatz verlangt wird. Auf dieses kostenlose Recht sollte bei Verhandlungspunkten bestanden werden.

---

<sup>22</sup> Vgl. Homepage Aktuelle Hypothekenzinsen.de (21.02.10)

<http://www.aktuelle-hypothekenzinsen.de/baufinanzierung/lexikon/v/vorschaltdarlehen.html>

<sup>23</sup> Vgl. Homepage Kredit Infoportal (21.02.10)

<http://www.kredite-infoportal.de/vorschaltdarlehen-2/>

Ob allerdings eine Sonderzahlung zu jeder Zeit sinnvoll ist, sollte genau geprüft werden. Um dies herauszufinden, muss der Effektivzinssatz des Darlehns mit der Rendite von festverzinslichen Wertpapieren, die die gleiche Laufzeit wie das Darlehen haben, verglichen werden. Eine Sondertilgung sollte nur dann durchgeführt werden, wenn der Effektivzins höher ist.

Anhand einer einfachen Formel kann geprüft werden, ob sich die Sondertilgung lohnt.

$$\text{Frei verfügbarer Betrag} \times (\text{Effektivzinssatz} - \text{Rendite}) = \text{Belastung}$$

Als Beispiel mit angenommenen Zahlen:

$$40.000 \text{ Euro} \times (6\% - 5\%) = 400 \text{ Euro}$$

Bei einem negativen Ergebnis sind Wertpapiere vorzuziehen, in diesem Fall würde die Wahl auf die Sondertilgung fallen.<sup>24</sup>

### 3.2 Bauspardarlehen

Beim Bauspardarlehen handelt es sich um eine relativ sichere Form der Geldanlage und um eine kostengünstige Finanzierungsvariante für Immobilien.

Um mit der Finanzierung der Immobilie beginnen zu können, muss zuerst die Ansparphase abgeschlossen werden. Auf einen monatlich einbezahlten Betrag erhält man Zinsen und eine staatliche Prämie, die übliche Bauspardauer beträgt sechs Jahre. Gefördert wird pro Person 1.000 Euro, die staatliche Prämie liegt zwischen 3% und 8% und ist von Jahr zu Jahr unterschiedlich. Nach Abschluss der Ansparphase kann ein kostengünstiges Darlehen aufgenommen werden, aber maximal das Doppelte der Ansparleistung.

---

<sup>24</sup> Vgl. Hölting, Michael: a.a.O., Seite 119ff

Bei einem Bausparer von 10.000 Euro hat man Anspruch auf ein Darlehen von 20.000 Euro.

Die Höhe der endgültigen Darlehenssumme und die Rückzahlungsdauer werden vor Vertragsabschluss vereinbart. Es ist gut möglich, dass ein weit aus größerer Betrag von einer Bausparkasse genehmigt wird, da in Zeiten von niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Bauspardarlehen sinkt und somit mehr Geld zur Verfügung steht.<sup>25</sup>

Der maximal ausleihbare Betrag liegt seit dem 01.01.2010 bei 180.000 Euro pro Person, Paare erhalten zusammen 360.000 Euro. Bis Ende 2009 lag die Obergrenze bei 150.000 Euro pro Person, für Paare bei 300.000 Euro.<sup>26</sup>

Vom gesamten Bauvorhaben dürfen nur 80% damit finanziert werden, der Rest muss über Eigenmittel oder einer anderen Kreditform aufgebracht werden. Über zusätzliche Sicherungen wie eine Lebensversicherung oder eine Belastung auf dem Haus der Eltern können mehr als 80% aufgenommen werden.

Die Verwendung von einem Bauspardarlehen ist genau definiert und kann nur zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum verwendet werden.

Unter dem Begriff Wohnraum wird verstanden:

- Grund-, Haus oder Wohnungskauf
- Neubau eines Wohnhauses
- Zu- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses
- Renovierung, Sanierung
- Ablösezahlungen aus Erbteilsforderungen oder Scheidung
- Modernisierung oder Schaffung von Außenanlagen

Die Zinsen orientieren sich am allgemeinen Zinsniveau und können zwischen 3% und 6% liegen. Diese Grenzen dürfen dabei nicht unter- oder überschritten werden.

---

<sup>25</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 64f

<sup>26</sup> Vgl. Homepage S Bausparkasse (27.02.2010)

[http://www.sbausparkasse.at/?w\\_webc\\_url=Channels/Kundenservice\\_Neu/Bausparlexikon/ksn\\_bausparlexikon\\_d\\_str](http://www.sbausparkasse.at/?w_webc_url=Channels/Kundenservice_Neu/Bausparlexikon/ksn_bausparlexikon_d_str)

Zu den größten Nachteilen des Bauspardarlehen zählt der fehlende Verhandlungsspielraum bei den Konditionen, da sich die Angebote der verschiedenen Bausparkassen kaum unterscheiden, und die beschränkten Möglichkeiten einer vorzeitigen Tilgung, die nur zum Teil möglich und mit Aufschlagzahlungen verbunden sind.<sup>27</sup>

Folgende Abbildung zeigt ein aktuelles Angebot der Raiffeisen Bausparkasse für ein Bauspardarlehen.<sup>28</sup>

<b>Das Wichtigste zum Bauspardarlehen im Überblick:</b>	
Max. Darlehenshöhe:	180.000,- pro Person bzw. 360.000,- pro Ehepaar/Lebensgemeinschaft
Max. Gesamtlaufzeit:	30 Jahre
Fixzinssatz für:	4 Jahre
Grundbucheintrag:	Ja
<b>Die Verzinsung (Darlehen mit Grundbuch):</b>	
Fixzinssatz:	1,9 % für 1,5 Jahre 3,5 % für weitere 2,5 Jahre  Danach Ermittlung anhand des EURIBOR, mind. 3 %, max. 6 % p.a.
Effektiver Jahreszinssatz:	Ab 3,3 %
Zinssatzobergrenze:	6 %
<b>Ein Berechnungsbeispiel (Darlehen mit Grundbuch):</b>	
Ihr Darlehen:	EUR 100.000,-
Darlehenslaufzeit:	Ca. 21,5 Jahre
monatliche Rate:	EUR 540,-

Abb. 5: Angebot Bausparvertrag<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Vgl. Wailand, Georg / Steinböck, Markus: a.a.O., Seite 57ff

<sup>28</sup> Vgl. Homepage Raiffeisen Wohn Bausparen (27.02.2010)

[http://www.wohnbausparen.at/eBusiness/rai\\_template1/314933534010554625-308249056768873230\\_311711251989244200\\_311746898607197062-311746898607197062-NA-19-NA.html](http://www.wohnbausparen.at/eBusiness/rai_template1/314933534010554625-308249056768873230_311711251989244200_311746898607197062-311746898607197062-NA-19-NA.html)

<sup>29</sup> Vgl. Homepage Raiffeisen Wohn Bausparen (27.02.2010)

[http://www.wohnbausparen.at/eBusiness/rai\\_template1/314933534010554625-308249056768873230\\_311711251989244200\\_311746898607197062-311746898607197062-NA-19-NA.html](http://www.wohnbausparen.at/eBusiness/rai_template1/314933534010554625-308249056768873230_311711251989244200_311746898607197062-311746898607197062-NA-19-NA.html)

### 3.3 Fremdwährungskredit

Ein Fremdwährungskredit ist in der Regel ein endfälliges Darlehen, welches in fremder Währung aufgenommen wird, der Kreditnehmer erhält den Kredit in Euro und muss das Darlehen mit der ausländischen Währung tilgen. Die Bank tauscht dabei die Euro in die passende Währung um, meistens Schweizer Franken, japanische Yen oder US-Dollar. Durch den Wechsel in eine andere Währung besteht die Chance den Kredit zu verbilligen, aber auch wesentlich zu verteuern. Die Kursentwicklung muss dabei immer im Auge behalten werden.

Die Zinsen sind demnach auch in der Währung des Darlehens zu bezahlen, dies hat aber auch den Vorteil, dass im Vergleich zu Österreich, niedrigeren Zinsniveaus.

Durch die endfällige Tilgung muss ein Tilgungsträger erspart werden, durch den die Rückführung des Kreditbetrages ermöglicht wird. Dies kann ein Fond oder eine Lebensversicherung sein, wodurch aufgrund des Zinseffekts nicht der gesamte Betrag angespart werden muss, sondern nur ein gewisser Anteil.

Die Laufzeit kann individuell verhandelt werden, liegt aber in der Regel zwischen 20 und 25 Jahren. Der Zinssatz ist meistens nur für die ersten Monate fixiert, danach richtet sich dieser nach dem Geldmarktzinssatz (LIBOR) der ausgewählten Währung. Eine Änderung des Zinssatzes geht dabei direkt auf den Kreditnehmer über. Zusätzlich zu den Zinsen kommt ein Aufschlag der Banken hinzu, der zwischen 0,75% und 2% liegt, je nach Darlehenshöhe, Laufzeit, Bonität und Sicherheiten.

Eine meist spesenfreie Rückzahlung oder Umstieg auf eine andere Währung ist an fix definierten Roll-Over Terminen möglich, auf dieser Basis werden in Österreich 90% der Fremdwährungskredite vergeben.

Fix verzinsten Fremdwährungskredite werden sehr selten und nur in Schweizer Franken genehmigt. Der Nachteil ist, dass ein vorzeitiges Beenden nicht möglich ist.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Vgl. Losbichler, Klaus: Fremdwährungsfinanzierung, Wien, 2009, Seite 13ff



### 3.3.1 Kursveränderung

Da die Raten und Zinsen für den Fremdwährungskredit in der Kreditwährung zurückbezahlt werden müssen, ist es notwendig den erforderlichen Betrag zum Devisenwechselkurs von der Bank zu kaufen. Die Wechselkursentwicklung können nicht prognostiziert werden und unterliegen täglichen Veränderungen. Je nach Kursschwankung führt dies zu einem Kreditsaldo, dessen Belastung, im Vergleich zu einem Euro-Kredit, höher oder niedriger ist.

Anhand eines Beispiels kann der Effekt der Kursschwankung deutlich sichtbar gemacht werden:

Ein erforderlicher Kreditbetrag von 100.000 EUR beträgt umgerechnet 150.000 CHF.

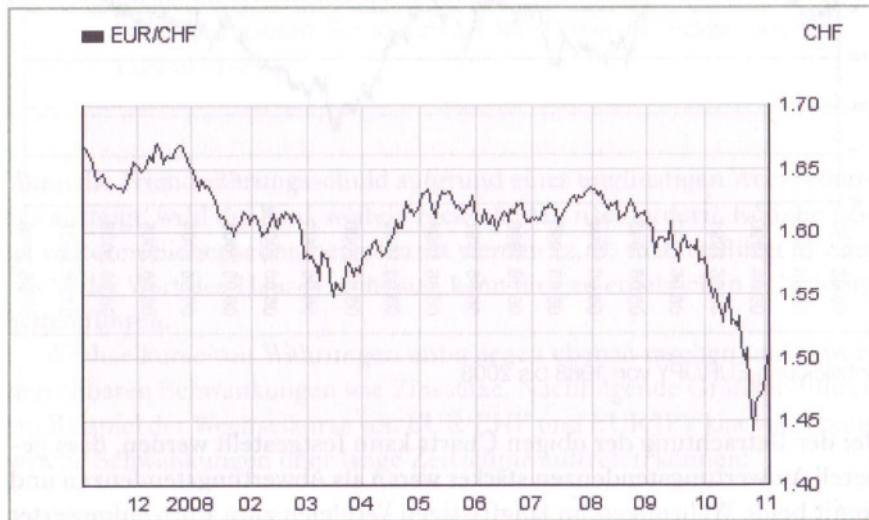
Im Falle eines steigenden Kurses (1 EUR = 1,60 CHF) verbilligt sich der Kredit, für die 150.000 CHF müssen nur noch 93.750 EUR zurückbezahlt werden.

Sinkt jedoch der Kurs, (1 EUR = 1,40 CHF) müssen für den gleichen Betrag in Schweizer Franken auf einmal 107.143 EUR aufgebracht werden.

Bei sinkendem Kurs kann die Bank weitere Sicherheiten verlangen, wenn z.B. der Wert des Hauses für den erhöhten Kreditbetrag nicht mehr ausreicht. Fehlende zusätzliche Sicherheiten wie etwa Bürgschaften, führen zu enormen Schwierigkeiten, im schlimmsten Fall kann sich der Kreditnehmer die höher gewordenen Rückzahlung aufgrund des geringeren Einkommens nicht mehr leisten.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Kursentwicklung von EUR/CHF und EUR/JPY im Zeitraum der Finanzkrise 2008. Deutlich sichtbar sind die großen Turbulenzen in dem doch sehr kleinen Zeitabstand.

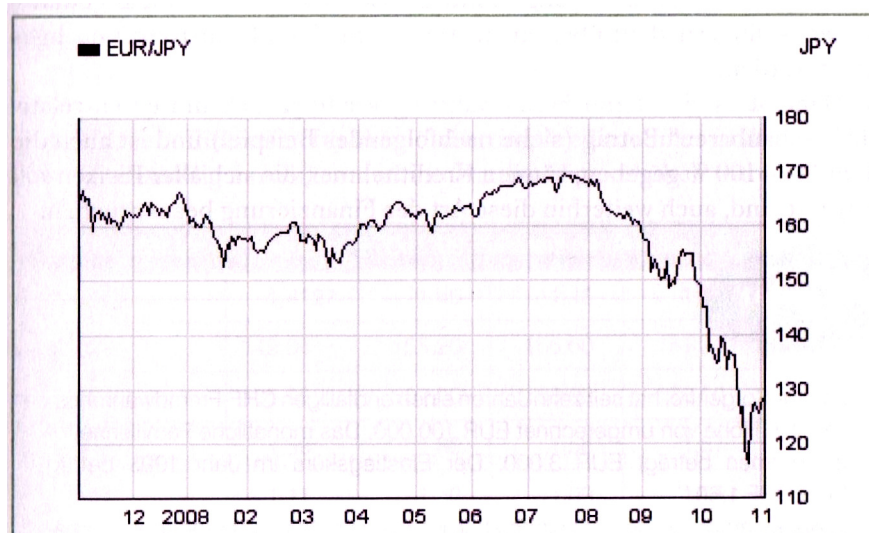
Der Wechselkurs für die Schweizer Franken betrug Anfang Oktober 2008 noch EUR/CHF 1,58, ein paar Wochen später konnte eine Veränderung auf 1,44 vernommen werden. Das bedeutet einen Anstieg für einen Kreditbetrag um ca. 9%.



Entwicklung EUR/CHF von November 2007 bis Oktober 2008

Abb. 6: Kursentwicklung EUR/CHF<sup>31</sup>

Der japanische Yen verzeichnete noch größere Veränderungen. Der Wechselkurs von EUR/JPY 148 fiel in derselben Zeit auf 118. Die laufenden Yen Fremdwährungskredite wurden um ca. 20% teurer.<sup>32</sup>



Entwicklung EUR/JPY von November 2007 bis Oktober 2008

Abb. 7: Kursentwicklung EUR/JPY<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Vgl. Losbichler, Klaus: a.a.O., Seite 24

<sup>32</sup> Vgl. Losbichler, Klaus: a.a.O., Seite 21ff

<sup>33</sup> Vgl. Losbichler, Klaus: a.a.O., Seite 25

### 3.3.2 Tilgungsträger

Das Ziel eines Tilgungsträgers ist die Erwirtschaftung von höheren Renditen als Zinsen für den laufenden Kredit bezahlt werden. Andernfalls ist ein Fremdwährungskredit einem herkömmlichen Annuitätenkredit unterlegen.

Das Risiko eines Tilgungsträgers ist, dass der Ertrag weniger auswirft als der fällige Kreditbetrag ausmacht. Die entstehende Differenz muss durch den Kreditnehmer ausgeglichen werden, dies kann durch:

- Aufnahme einer zusätzlichen Finanzierung,
- Sondertilgung des Kredites,
- Verlängerung der Kreditlaufzeit oder
- Erhöhungen der Prämienzahlungen erfolgen.

Es gibt eine große Anzahl von Tilgungsträgern wie: Lebensversicherungen, Aktienfonds, Anleihefonds oder fondsgebundene Versicherungen. Nicht jede Form ist für die meist endfällige Tilgung eines Fremdwährungskredites geeignet.

#### 3.3.2.1 Anleihefonds

Der Kauf einer Anleihe ist nichts anderes, als einem Schuldner (z.B. Österreichischer Staat) einen Kredit zu gewähren. Bei diesem Modell kann man nur den Bankaufschlag, die Spesen und die Steuern verlieren, da hier Geld geliehen und wieder verliehen wird.

Da die Zinsen von Anleihen und Kredit nahezu gleich sind, und vom Kredit die Kapitalertragssteuer (KESt) von 25% abgezogen wird, ist dieses Modell als Tilgungsträger denkbar ungeeignet.<sup>34</sup>

Nur bedingt empfehlenswert sind sogenannte Topsichere Anleihen und Anleihefonds mit einem Zinssatz von zirka 4%.

Ein scheinbar rentableres aber auch risikoreicheres Modell bringen Anleihen mit Schuldner aus Brasilien, Venezuela oder Russland. Hier ist mit einem

---

<sup>34</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 39f

Zinssatz von bis zu 8% zu rechnen. Das Risiko besteht darin, dass Zahlungsschwierigkeiten seitens der Anleihen auftreten und das Geld für die Kredittilgung nicht ausgezahlt werden kann.

Aufgrund der Finanzkrise 2008 traten bei osteuropäischen Anleihen Kursverluste um bis zu 30% auf.

### 3.3.2.2 Lebensversicherung

Der Ertrag einer Lebensversicherung kann nie mehr sein als das angelegte Geld am Finanzmarkt einbringt. Abzüglich von Provisionen, interner Kosten, Kosten für die Versicherungssteuer und der Ablebenskomponente bleibt nur ein Teil der Veranlagung zur Verfügung. Entscheidend für den Kreditnehmer ist demnach die Netto- Effektivrendite und nicht der reine Sparteil.

Ein Vorteil von Lebensversicherungen sind die KEST- und Einkommenssteuerfreiheit, die Versicherungssteuer von 4% muss trotzdem bezahlt werden.

Mit einer erreichbaren Ertragsaussicht zwischen 3% und 5,5% eignen sich Lebensversicherungen ebenfalls nicht besonders gut als Tilgungsträger.

Hauptverantwortlich für diese niedrigen Renditen sind die Veranlagung in Anleihen österreichischer Er- und Ablebensversicherungen, die bis zu 90% betragen, was die Ertragschancen dementsprechend schmälert.

Die immer beliebter werdenden fondsgebundenen Lebensversicherungen sind den Marktschwankungen ausgesetzt, durch die Finanzkrise 2008 wurden bei dieser Form Verluste bis zu 50% verzeichnet.<sup>35</sup>

### 3.3.2.3 Aktienfonds

Mit Aktienfonds können Erträge erzielt werden, die über den Kreditzinsen liegen. Deshalb eignen sich Aktien besonders gut als Tilgungsträger für Fremdwährungskredite. Um die mit Sicherheit auftretenden Kursrückgänge auszugleichen, müssen die Renditen der Aktien eine längere Zeit über dem

---

<sup>35</sup> Vgl. Losbichler, Klaus: a.a.O., Seite 63ff

Kreditzins liegen. Die besten Erträge werden durch internationale Streuung der Aktien erzielt und nicht durch Einmalzahlungen in einen Aktienfonds.

Bei niedrigen Kursen können mehr Aktien erworben werden, die bei der nächsten Erholung teuer verkauft werden können. Aus diesem Grund werden Rückschläge leichter ausgeglichen.

Wichtig für einen guten Verlauf ist der richtige Ausstiegszeitpunkt, bevor ein Kursrückgang auftritt.<sup>36</sup>

### 3.3.3 Aktuelle Entwicklung

Laut der Finanzmarktaufsicht (FMA) dürfen österreichische Banken in Zukunft nur mehr Fremdwährungskredite an private Haushalte vergeben, wenn diese über Einkommen in der Fremdwährung verfügen.

Endfällige Darlehen in Euro und in Fremdwährung sollen ebenfalls der Vergangenheit angehören.

Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank sind rund ein Viertel der laufenden Kredite in Fremdwährung, die Anzahl hat sich in den letzten acht Jahren mehr als verdoppelt.

Für die Kreditnehmer geht die Rechnung mit den niedrigen Zinsen auf den Schweizer Franken nicht mehr auf. Die Differenz zum Euro wird immer kleiner und die Tilgungsträger, die für die Rückzahlung des Kredites benötigt werden, verlieren zunehmend an Wert.

Einige Banken versuchen nun in Zusammenarbeit mit der FMA die Risiken für die Kreditnehmer zu vermindern, indem beim Umsteigen auf einen Eurokredit auf die Gebühren verzichtet wird. Weiteres wird bei auftretender Arbeitslosigkeit die Laufzeit erhöht und ein tilgungsfreies Jahr eingeführt. Befindet sich ein Kunde bereits in wirtschaftlicher Notlage, werden für ein Jahr die Zinsen erlassen.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 42f

<sup>37</sup> Vgl. Homepage Salzburger Nachrichten (03.03.2010)

<http://www.salzburg.com/online/nachrichten/newsletter/Fremdwaehrungskredite-sind-ein-Auslaufmodell-.html?article=eGMmOI8V6eK1ZVmYwCSWbUzZzurHQ7MHII7Ijcs&img=&text=&mode=>

### 3.4 Kombi - Darlehen

Ein Kombi-Darlehen besteht aus zwei unterschiedlichen Finanzierungsformen, meistens aus einem klassischen Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen und einem Bauspardarlehen mit Zinsgrenzen. Der Kreditnehmer kann so von den niedrigen Zinsen und der Möglichkeit einer Sondertilgung profitieren. Deshalb eignet sich ein Kombi-Darlehen besonders gut, wenn in absehbarer Zeit eine größere Geldsumme zu erwarten ist. Bei einer Finanzierung mittels Bausparer wird eine Obergrenze für Sondertilgungen festgelegt. Durch diese Regeln verliert der Kreditnehmer die Flexibilität in der Tilgung der Kreditschuld.

Zu den Vorteilen eines Kombi-Darlehens zählen:

- Zinssicherheit für den Teil des Bauspardarlehens
- Möglichkeit von hohen Sondertilgungen
- Individuelle Aufteilung des Darlehens
- Übernahme des Annuitätendarlehen in das Bauspardarlehen bei steigenden Zinsen
- Profitieren von niedrigen Zinsen
- Hohe Flexibilität durch die Verbindung von zwei unterschiedlichen Darlehensformen

Bei einem Kombi-Darlehen wird die Kreditsumme in zwei Hälften aufgeteilt. In welchem Verhältnis diese zueinander liegen, kann individuell angestimmt werden. Der Zinssatz des Annuitätendarlehens wird für die ersten Jahre fixiert, später an den Leitzins angepasst. So können die Kunden von niedrigen Zinsen profitieren, falls die Zinsen steigen, kann das Annuitätendarlehen in ein Bauspardarlehen geändert werden. Die Möglichkeit von Sondertilgungen muss mit der Bank abgesprochen und vertraglich sichergestellt werden. Der restliche Betrag wird durch ein Bauspardarlehen abgedeckt, welches durch die Ober- und Untergrenzen der Zinsen eine sichere Form der Finanzierung darstellt.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Vgl. Homepage Baufinanzierungstestsieger.de (08.04.10)

<http://www.baufinanzierungstestsieger.de/kombi-darlehen.html>

### 3.5 Versicherungsdarlehen

Versicherungsdarlehen werden von Versicherungsgesellschaften zur Finanzierung von Immobilien vergeben. Die Tilgung des Darlehens erfolgt über eine Lebensversicherung, die über die ganze Laufzeit des Hypothekendarlehens abgeschlossen wird. Während der Laufzeit werden nur die Zinsen bezahlt, der Gesamtbetrag des Darlehens bleibt unverändert. Anstatt der Tilgung zahlt der Kreditnehmer die monatlichen Prämien für die Lebensversicherung. Am Ende der Laufzeit sollte soviel Geld angespart sein, dass der offene Kreditbetrag bezahlt werden kann.

Bei den meisten Versicherungsdarlehen entspricht die Versicherungssumme lediglich 60% des Darlehensvertrags, die restlichen 40% müssen nachfinanziert werden.

Da es sich bei dieser Finanzierungsvariante um eine Lebensversicherung handelt, ist auch der Todesfall des Kreditnehmers berücksichtigt. Die maximale Summe richtet sich nach dem Darlehensbetrag und kann wie oben erwähnt auch nur 60% der Gesamtsumme betragen. Durch Zusatzversicherungen ist es möglich den Restbetrag auszugleichen, die zu zahlende Prämie steigt mit zunehmendem Alter des Kreditnehmers.

#### 3.5.1 Versicherungsverträge

Nicht alle Versicherungsdarlehen verlaufen in gleicher Art und Weise wie oben beschrieben, es gibt unterschiedliche Varianten, die je nach Wunsch und Angebot an den Kreditnehmer angepasst werden.

- Versicherungssumme ist gleich Darlehenssumme

Der Kreditbetrag wird komplett abgedeckt, die Laufzeit beträgt meist 25 bis 30 Jahre. Bei diesem Modell hat man die größte Sicherheit, aber auch die höchsten Finanzierungskosten. Da hier auch der Todesfall des Kreditnehmers einkalkuliert ist, steigen die Prämien mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Zahlungen der Zinsen für

den Hypothekarkredit ist diese Form viel teurer als ein herkömmliches Hypothekardarlehn.

- **Auszahlung bei Erreichen der Darlehenssumme**

Hier entspricht die Versicherungssumme ebenfalls der Darlehenssumme, jedoch über eine sehr lange Laufzeit, dies kann sogar bis zu einem Lebensalter von 85 Jahren gehen. Die Prämien sind hier durch die lange Laufzeit niedriger, ausbezahlt wird, wenn die festgesetzte Darlehenssumme erreicht wurde.

- **Prämienverrechnung**

Der Unterschied zu den bereits erwähnten Varianten ist der, dass mit dem Überschussteil der Lebensversicherung nicht der Betrag des Darlehens getilgt wird, um so die Zinsbelastung zu senken, sondern die Prämien der Versicherung verringert werden. Am Ende der Laufzeit wird ebenfalls das Darlehen getilgt.

- **Dynamische Beitragsanpassung**

Ausgegangen wird von einer Versicherungssumme die nur 50% des Darlehens ausmacht. Durch die dynamische Beitragsanpassung erhöht sich jedes Jahr die Prämie, am Ende der Laufzeit reicht die angesparte Summe aus um den Kredit zu tilgen. Umso Älter der Kreditnehmer wird, desto höher wird die darin enthaltene Risiko-  
prämie und die Gesamtkosten für die Finanzierung steigen.<sup>39</sup>

### 3.5.2 Einschränkungen von Versicherungsdarlehen

In Zeiten von niedrigen Zinsen werden die versprochenen Prämien von den Versicherungsgesellschaften häufig nach unten korrigiert. Da es für die Höhe der Prämie meist keine Garantie gibt, kann dies so weit führen, dass das aufgenommene Darlehen nicht zur Gänze zurückbezahlt werden kann.

---

<sup>39</sup> Vgl. Hölting, Michael: a.a.O., Seite 125ff



Als Folge sind Nachfinanzierungen notwendig, die meist zu einem höheren Zinssatz aufgenommen werden müssen. Der mögliche Zinsvorteil des Versicherungsdarlehens ist durch den Zinsnachteil des Forderungsdarlehens aufgehoben.

Die vorzeitige Kündigung einer Lebensversicherung ist nicht ohne Einbußen möglich, das ausbezahlte Guthaben wird nicht dem entsprechen was eingezahlt wurde. Die Beiträge der ersten Jahre werden für die Kosten der Versicherungsgesellschaft verwendet, die Schulden wachsen in der Zeit ohne Tilgung weiter und die vorzeitige Auflösung kommt dem Versicherungsnehmer teuer zu stehen. Ein Versicherungsdarlehen eignet sich nicht für die vorzeitige Kündigung und sollte nie aufgenommen werden, wenn ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie geplant ist.

Für den Fall, dass die Immobilie an dritte Personen vermietet wird, können steuerliche Aspekte interessant sein. Dennoch müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Die Laufzeit des Versicherungsvertrages muss mindestens zwölf Jahre betragen.
- Der Darlehensbetrag muss innerhalb von 30 Tagen für bauliche Zwecke eingesetzt werden.
- Im Todesfall sind Prämien nur bis zu 60% der Versicherungssumme steuerfrei.
- Der möglich absetzbare Gesamtbetrag, der von den Darlehenskosten innerhalb der Laufzeit abgezogen werden kann, muss mit einem Steuerberater abgesprochen werden.

Ein Versicherungsdarlehen ist für die Finanzierung von Immobilien nur bedingt zu empfehlen, da ein herkömmliches Annuitätendarlehen durch die kontinuierlichen Tilgungen günstiger ist.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Vgl. Brückner, Michael / Lücke, Franz: Immobilienkauf, 4. aktualisierte Auflage, München, 2007, Seite 101ff

### 3.6 Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderungen sind in jedem Bundesland unterschiedlich geregelt. Es ist sehr schwierig einen gesamten Überblick über die einzelnen Bestimmungen zu erhalten.

Grundsätzliche Kriterien über die Förderungsvoraussetzungen sind jedoch in allen Bundesländern identisch.

Um eine Förderung zu erhalten, darf ein bestimmtes Haushaltseinkommen nicht überschritten werden. Das Einkommen setzt sich aus dem Bruttoeinkommen, abzüglich bezahlter Einkommensteuer, Sozialversicherung und außergewöhnlichen Belastungen zusammen. Für ein Förderungsansuchen müssen deshalb Arbeitnehmern einen letztgültigen Lohnzettel für einen Einkommensnachweis einreichen. Bei Selbstständigen wird zur Berechnung der letzte Einkommenssteuernachweis verwendet. Zum Einkommen werden auch Arbeitslosengeld, Karenzgeld, Wochengeld, Sozialhilfe und Alimente herangezogen. Da sich die Bewilligung nach dem Haushalteinkommen richtet, wird bei einer Ehe oder Lebensgemeinschaft das Einkommen des Partners dazugerechnet. Die Anzahl der Personen, die in dem Heim wohnen, ist ausschlaggebend für die maximale Einkommensgrenze, deshalb gibt es für Kinder oder auch schon bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft Zuschläge für die Förderung.

In der Regel werden Wohnflächen von 30m<sup>2</sup> bis 150m<sup>2</sup> gefördert, die maximale Wohnfläche von 150m<sup>2</sup> kommt nur bei mehr als fünf im Haushalt lebenden Personen zum Tragen. Die Größe der Immobilie wird für die Angaben beim Finanzamt benötigt, um eine Gebührenbefreiung für die Sicherstellung des Hypothekendarlehens im Grundbuch zu erhalten.

Zur Nutzfläche einer Immobilie zählen die gesamte Fußbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen sowie Loggien und Wintergärten. Für die Berechnung der maximalen Wohnfläche werden nicht herangezogen: Keller, Dachböden, Stiegen, offene Balkone, Terrassen, Bastel und Hobbyräume die für Wohnzwecke ungeeignet sind sowie landwirtschaftlich genutzte Räume.

Förderungswerber müssen österreichische Staatsbürger sein, die Immobilie muss sich in Österreich befinden und als Hauptwohnsitz genutzt werden. Ein Einreichen der Wohnbauförderung ist auch nach Baubeginn noch möglich, die Auszahlung kann bis zu einem halben Jahr später erfolgen, da die Ansuchen für die Bewilligung nur zweimal im Jahr behandelt werden.<sup>41</sup>

### 3.6.1 Mögliche Förderungen

Von den einzelnen Bundesländern, aber auch von den Gemeinden und vom Bund werden unterschiedliche Förderungen vergeben.

- **Annuitätenzuschüsse**

Das Land gewährt Zuschüsse für die Rückzahlung von Hypothekendarlehen, die Höhe wird jedes Jahr neu berechnet und gemäß einer Tabelle festgelegt. Berücksichtigt wird hier der zumutbare Wohnungsaufwand in % in Abhängigkeit des monatlichen Haushaltseinkommens.

- **Investitionskostenzuschuss**

Anschaffungen, die im allgemeinen Interesse liegen, wie zum Beispiel die Anschaffung einer Biomassekesselanlage um die CO<sup>2</sup>- Emission zu reduzieren, werden mit einmaligen Zuschüssen gefördert, die nicht mehr zurückbezahlt werden müssen.

- **Darlehensförderung**

Unter einer Darlehensförderung versteht man ein besonders niedrig verzinstes Darlehen. Die Höhe richtet sich an der Größe der Immobilie und dem Haushaltseinkommen.

---

<sup>41</sup> Vgl. Wailand, Georg / Steinböck, Markus: a.a.O., Seite 73f

- Eigenmittellersatzdarlehen

Falls das benötigte Eigenkapital für eine Immobilienfinanzierung fehlt, kann beim Land ein Eigenmittellersatzdarlehen aufgenommen werden. Ein Rechtsanspruch auf dieses Darlehen besteht nicht, nach eingereichtem Antrag wird vom Land über die Vergabe entschieden.

- Wohnbeihilfe für Mieter

Auch Mieter einer geförderten Mietwohnung können um Wohnbeihilfe ansuchen. Vergeben werden solche Wohnungen von der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet. Für Mieter einer nicht geförderten Wohnung, besteht die Möglichkeit eine Förderung zu erhalten, wenn der zumutbare Wohnungsaufwand, in Abhängigkeit vom Einkommen und der Familiengröße, überschritten wird.<sup>42</sup>

### 3.6.2 Wohnbauförderung für Salzburg

In Salzburg werden nur Immobilien gefördert, die einen Wärmeschutzwert der Gebäudehülle unter 28 aufweisen, bei kohlendioxidneutralen Energieträgern kann der Wert bei 22 liegen. Die Verwendung von Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl extra leicht verlangt ein Heizsystem mit Brennwerttechnik oder gleichwertiger Technik. Bei elektrischen Heizungen über Widerstandsleitungen wird nur in Ausnahmefällen eine Förderung vergeben.

Die Förderung geht nur bis zu einer bestimmten Nutzfläche pro Person.

1 Person	55m <sup>2</sup>
2 Personen	65m <sup>2</sup>
3 Personen oder Alleinerzieher mit einem Kind	80m <sup>2</sup>
4 Personen und wachsende Familie	90m <sup>2</sup>
pro weiterer nahestehender Person	+10m <sup>2</sup>
behindertengerechte Ausführung	+20m <sup>2</sup>
Bauernhäuser	110m <sup>2</sup>

---

<sup>42</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 83ff

Unter einer wachsenden Familie versteht man Ehepaare, deren Ehedauer nicht länger als zehn Jahre beträgt, oder Lebensgemeinschaften zwischen nahestehenden Personen, deren Haushaltsgemeinschaft zehn Jahre nicht übersteigt und die bereits ein Kind haben. In beiden Fällen dürfen die Personen das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Genauso wie die maximale Nutzfläche darf das Haushaltseinkommen nicht überschritten werden.

<b>Familienmitglieder</b>	<b>Jahreseinkommen</b>
1 Person	€ 23.280.-
2 Personen	€ 35.400.-
3 Personen	€ 39.600.-
4 Personen	€ 44.160.-
5 Personen	€ 46.440.-
6 Personen	€ 48.840.-
mehr als 6 Personen	€ 51.120.- <sup>43</sup>

### 3.6.2.1 Neubau

Gefördert wird die Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern in Form von rückzahlbaren, unverzinslichen Annuitätenzuschüssen in Verbindung mit einem Hypothekendarlehen oder Bauspardarlehen bei einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Höhe der Förderung beträgt:

- € 1.000.- / m<sup>2</sup> für die Errichtung im Normalfall
- € 1.200.- / m<sup>2</sup> für wachsende Familien
- € 1.400.- / m<sup>2</sup> bei kinderreichen Familien

---

<sup>43</sup> Vgl. Willand, Georg / Steinböck, Markus: a.a.O., Seite 85

Folgendes Beispiel zeigt die Berechnung einer Wohnbauförderung in Form eines Annuitätenzuschusses.

<b>Beispiel</b>	
Eine wachsende Familie mit einem Kind baut ein Einfamilienhaus mit 140 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einer Heizlast von 45 kWh/m <sup>2</sup> . Es werden auch Solarkollektoren eingebaut. Das monatliche Familiennetoeinkommen beträgt € 1.960,-. Der Förderwerber ist Grundstückseigentümer. Die Baukosten belaufen sich auf € 264.000,-	
<b>Die Förderung ermittelt sich wie folgt:</b>	
Die förderbare Darlehenshöhe: förderbar sind 90 m <sup>2</sup> (wachsende Familie, € 1.200,- × 90 = € 108.000,-)	€ 108.000,-
Zuschlag für Alternativenergie: 90 m <sup>2</sup> × 3 Punkte × € 15,-	€ 4.050,-
Die förderbare <b>Darlehenshöhe</b> insgesamt	€ 112.050,-
Berechnung der monatlichen Annuitätenzuschüsse	Belastung
Rückzahlung für das Darlehen z.B.	€ 660,-
Zumutbarer Wohnungsaufwand mind. € 3,70 × 90 m <sup>2</sup>	€ 330,-*
Tabellenwert: 26,5% Abzüge: -4,0% Prozentwert: 22,5% von € 1.960,-	€ 441,-*
<b>Monatlicher Annuitätenzuschuss</b> des Landes	€ 219,-

Abb. 8: Wohnbauförderung für Einfamilienhaus<sup>44</sup>

Bei einer wachsenden Familie werden maximal 90m<sup>2</sup> der Wohnfläche zu 1.200€ pro m<sup>2</sup> gefördert. Durch die ökologischen Maßnahmen, z.B. wie der Einbau von Solarkollektoren, erhöht sich der Fördersatz um 15€ pro Ökopunkt.<sup>45</sup>

### 3.6.2.2 Sanierung

Um eine Förderung für eine Sanierung zu erhalten, muss die Bewilligung für die Benutzung der Liegenschaft älter als 20 Jahre und die Sanierung wirtschaftlich vertretbar sein. Vom Land wird wahlweise ein einmaliger Zuschuss von 15% der förderbaren Kosten erstattet, oder nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen in der Höhe von 3% für die Dauer von zehn Jahren.

<sup>44</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 163

<sup>45</sup> Vgl. Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: a.a.O., Seite 162f

Die Höhe der Sanierungskosten beträgt bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen € 36.340.-, bei Häusern mit mehr als zwei Wohnungen € 21.810.- je Wohnung, mindestens müssen die Kosten für die Sanierung € 2.190.- betragen.

Vom Land Salzburg werden folgende Sanierungen gefördert:

- Errichtung oder Umgestaltung von Räumen oder Anlagen, die gemeinschaftlich genutzt werden (z.B. Sanitär- oder Heizungsanlagen)
- Anschluss bestehender oder geplanter Zentralheizungen an eine Fernwärme
- Umgestaltung oder Herstellung von Wasser-, Strom oder Gasleitungen
- Erstellung von Sanitär- oder Heizungsanlagen
- Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes
- Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder Energieverbrauches von Zentralheizungen und Warmwasseraufbereitungsanlagen
- Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen
- Umbaumaßnahmen zur Vereinigung oder Teilung von Wohnungen
- Behindertengerechte Maßnahmen

Eine umfassende Sanierung beinhaltet eine Änderung aller vorhandenen Wohnung auf einen höheren Standard, der die notwendige Erhaltung von Gebäuden übersteigt und zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes dient. In diesem Fall werden € 363,36.- je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche genehmigt, die Laufzeit beträgt 20 Jahre und ist mit 2% verzinst.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Vgl. Homepage Wohnen in Österreich (18.03.2010)

<http://www.wohnen-in-oesterreich.at/eBusiness/services/resources/media/17439018092324610-28741203077800263-29215230296770888-1.pdf>

### 3.6.2.3 Erwerb bestehender Immobilien

Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser, die mit Hilfe einer Wohnbauförderung finanziert werden, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Eine Förderung wird gewährt, wenn:

- die letzte Förderung seit mehr als zehn Jahren überschritten ist
- das Objekt mindestens fünf Jahre alt ist
- der Verkäufer keine nahestehende Person ist
- seit Abschluss des Kaufvertrages nicht mehr als drei Monate vergangen sind.

Für den Ankauf wird ein rückzahlbares, verzinsliches Förderdarlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren vergeben.

Es gelten dieselben Bestimmungen wie beim Neubau, die Höhe der Fördersätze ist abhängig von der Familiensituation und wird pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche vergeben.

- € 700.- bei genereller Förderung
- € 750.- bei einer wachsende Familie
- € 850.- bei einer Familie mit mindestens drei Kindern

Zusätzlich zu dem Förderdarlehen besteht die Möglichkeit von rückzahlbaren, unverzinslichen Annuitätenzuschüssen zu einem Hypothekendarlehen.

Die Annuitätenzuschüsse betragen:

- 1.-5. Jahr 4% des Hypothekendarlehens
- 6.-10. Jahr 2% des Hypothekendarlehens

Bei kinderreichen Familien:

- 1.-5. Jahr 6% des Hypothekendarlehens
- 6.-10. Jahr 4% des Hypothekendarlehens
- 11.-15. Jahr 2% des Hypothekendarlehens



Die Zuschüsse werden bis zu einer Höhe von € 260.- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche, € 310.- bei einer wachsenden Familie und € 410.- bei einer kinderreichen Familie genehmigt.<sup>47</sup>

#### 4. Kreditzinsen und Kreditkosten

---

Bei der Verzinsung eines Kredites können mehrere Möglichkeiten zur Gestaltung festgelegt werden. Neben der Bestimmung des Zinssatzes sind die Zinszahlungen zu vereinbaren, ob diese monatlich, pro Quartal oder jährlich zu verrichten sind. Der Zinssatz kann für die gesamte Laufzeit der Finanzierung festgelegt, aber auch variabel an den EURIBOR gebunden werden. Dadurch wird die Höhe des Nominalzins fixiert, welcher sich vom Effektivzins eines Darlehens hinsichtlich der Darlehenskosten unterscheidet.<sup>48</sup>

#### EURIBOR

Der EURIBOR steht für Euro Interbank Offered Rate und ist ein durchschnittlicher Zinssatz, nachdem sich Banken gegenseitig Euro-Kredite verleihen. Die Euribor-Werte gelten als Basistarif für Kredite von europäischen Banken. Die Höhe des Euribor schwankt kontinuierlich und ist von der Dauer der Ausleiherung abhängig, der Drei-Monats-Euribor ist der bekannteste Indikator. Wegen den kurzfristigen Schwankungen verwenden Banken für die Kreditvergabe einen Mischzins aus dem Euribor und Sekundärmarktrenditen. Dies ist ein üblicher Maßstab für Renditen von langfristigen Anleihen, der bei der Kreditvergabe angegeben werden muss.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Vgl. Homepage Raiffeisen Salzburg (21.03.2010)

[http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai\\_template1/1009150487820-1009150560010\\_1009150910569-168129399178120616-NA-1-NA.html](http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1009150487820-1009150560010_1009150910569-168129399178120616-NA-1-NA.html)

<sup>48</sup> Vgl. Drukarczyk, Jochen: Finanzierung, 9. Auflage, Stuttgart, 2003, Seite 393

<sup>49</sup> Vgl. Wailand, Georg / Steinböck, Markus: a.a.O., Seite 61

#### 4.1. Nominal- und Effektivzinsen

Die Kosten für einen Kredit entstehen hauptsächlich aus den Zinsen, Kreditverträge müssen zwei verschiedene Zinsangaben anführen.

Die erste Angabe ist der Nominalzins, nachdem die Nominalschuld verzinst wird. In Zusammenhang mit der Tilgungsrate ergibt sich die Höhe der Annuität. Der Effektivzins enthält die zusätzlichen Kosten für den Kredit wie die Zinsbindungszeit, das Disagio, den Tilgungssatz und die Bearbeitungsgebühren. Mit Hilfe des Effektivzinses können verschiedenen Finanzierungsangebote miteinander verglichen werden. Nicht enthalten im Effektivzins sind Schätzungskosten, Kontoführungsgebühren und Bereitstellungszinsen; diese Kosten werden in dem Kapitel Nebenkosten näher behandelt.

Der Nominalzins kann für eine bestimmte Zeit fixiert werden um die finanzielle Belastung kalkulieren zu können. Eine andere Möglichkeit ist der variable Zinssatz, der während der Laufzeit immer wieder an den Marktzins angepasst wird.<sup>50</sup>

Der Effektivzins kann anhand einer Formel unter Berücksichtigung der Kosten und das Disagio über die Laufzeit berechnet werden. Bei Einsetzen der Laufzeit T muss folgendes berücksichtigt werden.

Bei Tilgung in jährlichen Raten:

$$T = \frac{t+1}{2}$$

Unter Berücksichtigung tilgungsfreier Jahre:

$$T = \frac{t_f + t + 1}{2}$$

---

<sup>50</sup> Vgl. Schulze, Eike / Stein, Anette / Fleschütz Katja: Immobilien als Geldanlage, München, 2008, Seite 122f

Näherungsformel für die Berechnung des Effektivwertes:

$$i_{\text{eff}} = \frac{i_{\text{nom}} + \frac{d}{T}}{100 - d}$$

$T$  = Kapitalbindungsfrist

$i_{\text{eff}}$  = Effektivverzinsung in %

$t$  = angegebenen Laufzeit

$i_{\text{nom}}$  = Nominalverzinsung in %

$t_f$  = tilgungsfreie Jahre

$d$  = Disagio in %

Der Effektivzins zeigt auf den ersten Blick, wie günstig die Konditionen für ein Darlehen sind.

Beispiel für ein Kreditangebot:

Eine Bank gewährt ein Darlehen in der Höhe von € 20.000.-, die Auszahlung beträgt 95% mit einem Nominalzins von 6% bei einer Laufzeit von 10 Jahren. Die Tilgung erfolgt unter 10 gleichen Raten am Ende der Periode.

$$T = \frac{t+1}{2} = \frac{10+1}{2} = 5,5$$

$$i_{\text{eff}} = \frac{i_{\text{nom}} + \frac{d}{T}}{100 - d} = \frac{6 + \frac{5}{5,5}}{100 - 5} = 7,27\%$$

Durch den errechneten Effektivzins von 7,27% erhöht sich die Belastung für den Kreditnehmer. Die Kreditinstitute sind deshalb verpflichtet, alle relevanten Kosten und Gebühren anzuführen.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Vgl. Hellerforth, Michaela: Immobilieninvestition und –finanzierung kompakt: München, 2008, Seite 82f

## 4.2. Indikatorgebundene Verzinsung

Der indikatorgebundene Zinssatz wird vierteljährlich der aktuellen Marktsituation angepasst. Diese Art der Verzinsung sollte gewählt werden, wenn vorzeitige Tilgungen geplant sind. Die Höhe der Rückzahlungen ist abhängig vom Zinsniveau, bei fallenden Zinsen müssen die Vorteile direkt an den Kreditnehmer weitergegeben werden. Diese Regelung ist in den Finanzierungsverträgen niedergeschrieben und bezieht sich auf die Zinsgleitklausel. Für die Berechnung des variablen Zinssatzes werden die Sekundärmarkttrendite (SMR) und der EURIBOR herangezogen, der Durchschnitt aus den beiden Werten wird mit dem Durchschnitt von drei Monaten verglichen, daraus wird anschließend der aktuelle Zins ermittelt. Jeder Zinssatz orientiert sich an den internationalen Finanzmärkten, deshalb wird eine Bank mindestens so hohe Zinsen verrechnen, wie sie selbst am Finanzmarkt dafür bezahlen muss.

Untenstehende Grafik veranschaulicht die historischen Zinsschwankungen und die Zusammenhänge der einzelnen Zinsen der letzten Jahre.<sup>52</sup>

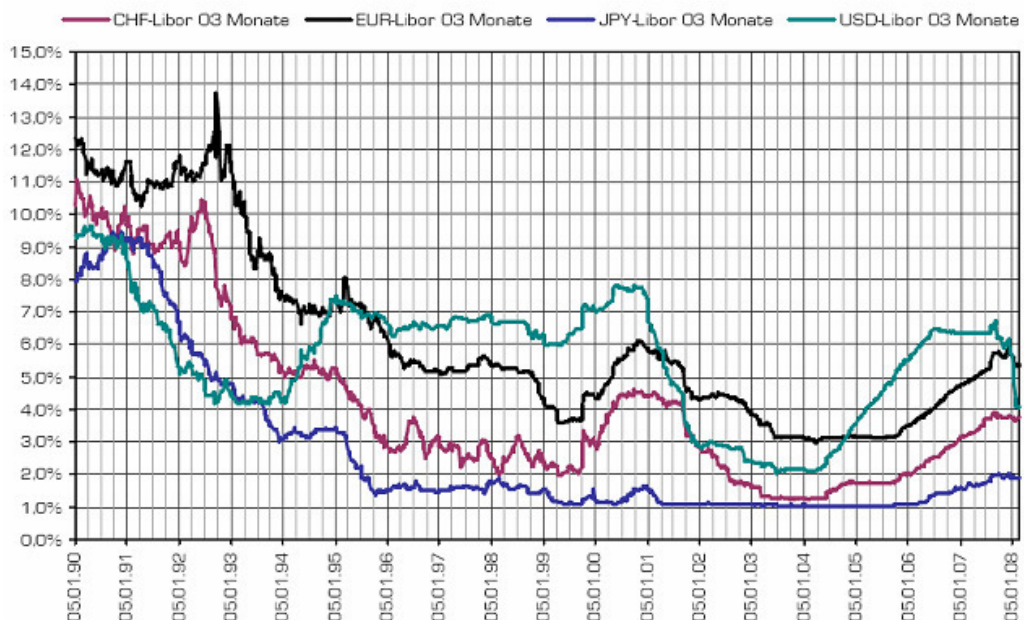


Abb. 9: Historische Zinsschwankungen<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Vgl. Homepage Asfalia Versicherungsteam (08.04.10)  
[www.asfalia.at/download/finanzen.php](http://www.asfalia.at/download/finanzen.php)

<sup>53</sup> Vgl. Homepage Asfalia Versicherungsteam (08.04.10)  
[www.asfalia.at/download/finanzen.php](http://www.asfalia.at/download/finanzen.php)

### 4.3. Zinsbindung

Bei der Zinsbindung bleiben die monatlichen Zinsen über den vereinbarten Zeitraum gleich. Der Zinssatz wird für eine bestimmte Dauer festgelegt, die Mindestlaufzeit beträgt ein Jahr, die Maximallaufzeit kann je nach Kreditunternehmen bis zu zehn Jahre sein. Durch diese Bindung können die entstehenden Kosten kalkuliert und geplant werden.

Die Zinsbindung hat bei steigenden Zinsen einen Vorteil, da es der Bank nicht erlaubt ist die Zinsen anzupassen.

Bei fallenden Zinsen ist die Zinsbindung zum Nachteil des Kreditnehmers, ein Aussteigen aus der Vereinbarung ist nur mit Zustimmung des Kreditgebers und mit zusätzlichen Kosten möglich.

Nach Ablauf der Zinsbindung werden die Zinsen an die aktuellen Marktzinsen angepasst, die Verzinsung wird auf eine indikatorgebundene Verzinsung oder erneute Fixzinsperiode umgestellt.

Da die Bank mit den Zinsbindungen natürlich keinen Verlust machen möchte, wird das Risiko einer Zinserhöhung in die Fixzinsen eingerechnet. Zum Zeitpunkt der Bindung wird der Fixzins immer höher sein als der indikatorgebundenen Zins. Steigen die Zinsen tatsächlich über die vereinbarten Zinsen, macht die Bank ein schlechtes Geschäft. Andererseits werden bei fallenden Zinsen ebenfalls die Fixzinsen verrechnet, was wiederum einen Gewinn für die Bank darstellt.

Die Risiken aber auch Chancen der Zinsbindung liegen beim Kreditnehmer als auch beim Kreditgeber.<sup>54</sup>

Derzeit, April 2010, befinden sich die Zinsen in Europa in einer Niedrigzinsphase. Bei einer hohen Zinsbindung könnte der Kreditnehmer nicht von den niedrigen Zinsen profitieren. Es ist allerdings mit einer Anhebung der Zinsen in den nächsten Monaten zu rechnen, der Zeitpunkt für das Festlegen einer Zinsbindung wäre daher sinnvoll.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Vgl. Homepage Cobis Finanz Dienstleistung (02.05.2010)

<http://www.cobis.at/?a=det&Slid=3&ARid=119&pagetype=grp>

<sup>55</sup> Vgl. Homepage Baufinanzierungsrechner (02.05.2010)

<http://www.baufinanzierung-rechner.info/vorteil-langer-zinsbindung.htm>

## 5. Finanzierungsnebenkosten

---

Die Nebenkosten dürfen bei der Immobilienfinanzierung nicht unterschätzt werden. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen Kosten für Grunderwerbssteuer, Notar- und Maklerhonorare sowie Gebühren für die Grundbucheintragung an. Alle diese Kosten müssen beachtet werden, um die Summe der notwendigen Finanzierung abschätzen zu können. Je nach Art der Immobilie, der beteiligten Personen und unterschiedliche Vertragsabwicklungen können die Nebenkosten bis zu 10% des Kaufpreises betragen.

### 5.1. Gesetzliche Gebühren

Die gesetzlichen Gebühren setzen sich aus Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragung auseinander.

Die Grunderwerbsteuer ist nach dem Unterschreiben des Kaufvertrages beim Finanzamt einzureichen und beträgt 3,5% des Kaufpreises. Beim Kauf einer Immobilie von nahen Verwandten reduziert sich die Grunderwerbsteuer auf 2% des Kaufpreises. Nach dem Entrichten der Steuer wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt, die für die Eintragung ins Grundbuch notwendig ist.

Für die Grundbucheintragungsgebühr müssen zusätzlich 1% des Kaufpreises an das zuständige Bezirksgericht bezahlt werden.

### 5.2. Provisions- und Vertragskosten

Zusätzlich zu den gesetzlichen Gebühren fallen Kosten für einen Makler und einen Rechtsanwalt an. Die Maklerkosten sind nur dann relevant, wenn es sich um einen konzessionierten Immobilienmakler handelt. In diesem Fall muss für die Vermittlung der Immobilie 4% bis zu einem Kaufpreis von € 36.336.- und 3% bei einem Kaufpreis über €48.400,11.- bezahlt werden. Da es sich hierbei um Obergrenzen handelt, können die Provisionen mit

dem Makler verhandelt werden. Hinzukommend zur vereinbarten Provision ist noch die Umsatzsteuer von 20% zu entrichten.

Ein Kaufvertrag ist erst rechtskräftig, wenn dieser von einem Notar oder Rechtsanwalt beglaubigt wurde. Die verrechnete Pauschale setzt sich aus genau geregelten Honoraren für Briefe, Telefonate und Vertragsentrichtungskosten zusammen. Die Kosten sind nicht zu unterschätzen, da diese zwischen 2% und 3% des Kaufpreises betragen.<sup>56</sup>

### 5.3. Gebühren der Bank

Bei einer Finanzierung über eine Bank müssen die Gebühren mitberücksichtigt werden. Als Basis für die Berechnungen wird der Kreditbetrag herangezogen. Im Wesentlichen setzten sich diese Kosten aus folgenden Positionen zusammen:

- **Kreditvertragsgebühr**

Diese einmaligen Kosten belaufen sich auf 0,8% des Kreditbetrages.

- **Bearbeitungsgebühr**

Als Aufwandentschädigung für anfallende Kosten für die Erstellung eines Kreditvertrages, Bonitätsprüfung, Wertermittlung der Liegenschaft und sonstigen Beratungsaufwand werden 0,5% und 3% des Darlehensbetrages verrechnet.

- **Grundbucheintragungsgebühren**

Um die Besicherung des Darlehens zu gewährleisten, wird die zu finanzierende Bank im Grundbuch eingetragen. Grundsätzlich belaufen sich diese Gebühren auf 1,2% des Kreditbetrages, bei einer 30%igen Nebengebührensicherstellung betragen die Kosten 1,56%.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Vgl. Gruber, Martin: Hausbau und Recht, 2. neu bearbeitete Auflage, Wien, 2003, Seite 21ff

<sup>57</sup> Vgl. Homepage Österreichischer Fertighausverband (31.03.2010)  
[http://www.fertighausverband.at/dyndown/gebuehrenkosten\\_10.pdf](http://www.fertighausverband.at/dyndown/gebuehrenkosten_10.pdf)

## 5.4. Rechenbeispiel Nebenkosten

Anhand eines Rechenbeispiels wird deutlich sichtbar, in welcher Höhe die Finanzierungsnebenkosten zum Tragen kommen.

<b>KAUFPREIS EINFAMILIENHAUS:</b>	<b>€ 300.000.-</b>
<b>KAUFVERTRAGSNEBENKOSTEN:</b>	
Maklerprovision 3%	+ € 9.000.-
Grunderwerbssteuer 3,5% vom Kaufpreis	+ € 10.500.-
Eintragungsgebühr Grundbuch 1%	+ € 3.000.-
Kosten Notar / Rechtsanwalt 2%	+ € 6.000.-
 Zwischensumme Kaufvertragsnebenkosten (ca. 10% des Kaufpreises)	 € 28.500.-
 Verfügbare Eigenmittel	 - € 150.000.-
 Benötigtes Darlehen	 € 178.500.-
<b>FINANZIERUNGSNEBENKOSTEN:</b>	
<b>Einmalige Kosten</b>	
Bearbeitungsgebühr der Bank 1%	+ € 1.785.-
Eintragungsgebühr Pfandrecht 1,2% (130% vom Kreditbetrag)	+ € 2.785.-
Kreditvertragssteuer 0,8%	+ € 1.428.-
Schätz- und Bewertungskosten	+ € 145.-
Rangordnung im Grundbuch 0,6%	+ € 1.071.-
Beglaubigungsgebühr Kreditvertrag	+ € 87.-
Kredit Restschuldversicherung	+ € 40.-
Spesen für Grundbuchabfrage	+ € 14.-
 <b>Zwischensumme einmalige Kosten</b>	 <b>€ 7.355.-</b>



<b>Laufende Kosten</b>	
Kontoführungsgebühr pro Jahr	+ € 24.-
Kreditrestschuldversicherung im Schnitt pro Jahr	+ € 240.-
Zwischensumme Kreditnebenkosten gesamt	€ 7.619.-
<b>Summe Finanzierungsnebenkosten</b>	<b>€ 36.119.-</b>
<b>Gesamtpreis Einfamilienhaus</b> (ca. 112% vom Kaufpreis)	<b><u>€ 336.119.-</u></b>

Der Kaufpreis eines Einfamilienhauses von ursprünglich € 300.000.- erhöht sich anhand dieses Beispiels nach Einberechnung der Nebenkosten auf € 336.119.-.

Die tatsächlich verrechneten Finanzierungsnebenkosten sind abhängig von dem Kreditunternehmen und der Immobilie.<sup>58</sup>

<sup>58</sup> Vgl. Homepage Arbeiterkammer Wien (31.03.2010)

[http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d29/Berechnungsbeispiel\\_wohnfinanzierung.pdf](http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d29/Berechnungsbeispiel_wohnfinanzierung.pdf)

## 6. Steuern

---

Bei Kauf oder Verkauf von Immobilien fallen unterschiedliche Steuern an, anhängig vom Wert der Immobilien. Die möglichen Steuern lassen sich, wie in Abbildung 10 ersichtlich, in drei Kategorien einteilen.



Abb. 10: Steuerpolitik<sup>59</sup>

Die Besteuerung des Immobilienbestandes erfolgt laufend durch die Grundsteuer, die jährlich oder vierteljährlich an die Gemeinde zu entrichten ist. Zusätzlich fallen Steuern bei Veräußerung einer Immobilie an, die Erbschafts- und Schenkungssteuer trat mit Ablauf des 31.7.2008 in Österreich außer Kraft.

Ertragssteuern kommen bei Vermögenszuwachs zum Tragen, darunter fallen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen. Nicht unter Kapitalvermögen zählen zum Beispiel Gewinne bei Fremdwährungsdarlehen, die aufgrund einer positiven Änderung des Wechselkurses entstehen.

Zu den Transaktionskosten zählen die Grunderwerbssteuer, die Spekulationssteuer und die Grundbucheintragungsgebühr.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Vgl. Homepage ÖWGT (07.05.2010)

[http://www.oegwt.at/fileadmin/oegwt/Arbeitsbehelf/2008/AB\\_0308.pdf](http://www.oegwt.at/fileadmin/oegwt/Arbeitsbehelf/2008/AB_0308.pdf)

<sup>60</sup> Vgl. Homepage ÖWGT (07.05.2010)

[http://www.oegwt.at/fileadmin/oegwt/Arbeitsbehelf/2008/AB\\_0308.pdf](http://www.oegwt.at/fileadmin/oegwt/Arbeitsbehelf/2008/AB_0308.pdf)

## 6.1. Sonderausgaben

Für die Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung können im Zuge der Arbeitnehmerveranlagung bzw. der Einkommenssteuererklärung steuerliche Sonderausgaben abgeschrieben werden. Folgende Zahlungen können als Sonderausgaben geltend gemacht werden:

- Wohnraumbeschaffung  
Unter Wohnraumbeschaffung wird die Errichtung eines Eigenheims oder der Kauf eines Baugrundstückes, auf dem innerhalb von fünf Jahren eine Immobilie errichtet wird, verstanden.
- Wohnraumsanierung  
Dazu zählen alle Instandsetzungsarbeiten, die den Nutzwert einer Immobilie steigern und von Facharbeitern durchgeführt wurden. Zu den möglichen Sanierungen gehören der Austausch von Türen und Fenstern, Erneuern der Heizungsanlage, Verbessern der Wärmedämmung, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen sowie die Errichtung eines Badezimmers.
- Kreditrückzahlungen  
Aufgenommene Kredite für die Schaffung oder Sanierung von Wohnraum inklusive der Zinsen sind ebenfalls steuerlich absetzbar. Zur Berechnung wird ein Höchstbetrag des Einkommens festgelegt, liegt das Jahreseinkommen über dieser Grenze, können keine Sonderausgaben abgesetzt werden.
- Zahlungen an Bauträger  
Darunter fallen Zahlungen an Wohnbauträger wie z.B. gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, die zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Die Zahlung der Beiträge muss mindestens acht Jahre andauern.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Vgl. Homepage (06.05.2010)

[http://www.sparkasse.at/sPortal/download?documentPath=sparkasseat\\_de\\_0008\\_ACTIVE%2FDownloads%2FKampagne\\_2010\\_1Q%2FEBSPK\\_Folder\\_Wohnraum.pdf](http://www.sparkasse.at/sPortal/download?documentPath=sparkasseat_de_0008_ACTIVE%2FDownloads%2FKampagne_2010_1Q%2FEBSPK_Folder_Wohnraum.pdf)

## 6.2. Spekulationssteuer

Bei der Spekulationssteuer handelt es sich nicht um eine Steuer, sondern um die Einkommenssteuererklärung, die bei Veräußerung von privaten Immobilien zum Tragen kommt.

Der Spekulationssteuer unterliegen:

- Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken
- Veräußerung von anderen Gütern wie Antiquitäten, Wertpapieren, Beteiligungen und Forderungen
- Termin- und Optionsgeschäfte

Eine wichtige Rolle spielt dabei der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung, dieser beträgt:

- 10 Jahre bei bebauten oder unbebauten Grundstücken
- 2 Jahre bei selbstbewohnten Eigenheimen
- 1 Jahr bei anderen Wirtschaftsgütern.

Steuerrechtlich zählt die Spekulationssteuer zu den sonstigen Einkünften im Sinne des § 29 EStG 1988 und muss in der Einkommenssteuererklärung unter der Kennzahl 801 erfasst werden.<sup>62</sup>

## 6.3. Immobilie als Arbeitsplatz

Durch die berufliche Nutzung einer Immobilie ist es möglich, die entstehenden Kosten des Hauses von der Steuer abzusetzen. Die Voraussetzung ist eine Tätigkeit, die von zu Hause aus erledigt werden kann und die Anerkennung des Arbeitsplatzes beim Finanzamt.

Berufsgruppen wie Lehrer, Richter, Rechtsanwälte oder Ärzte arbeiten aus Sicht des Finanzamts üblicherweise nicht zu Hause und brauchen deshalb auch kein Arbeitszimmer.

---

<sup>62</sup> Vgl. Homepage Bundesministerium für Finanzen (06.05.2010)  
[http://www.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformation/Spekulationseinknfte/\\_start.htm](http://www.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformation/Spekulationseinknfte/_start.htm)

Hingegen Gutachter, Schriftsteller oder Komponisten arbeiten vorwiegend zu Hause und können deshalb auch die steuerlichen Vorteile daraus ziehen. Eine Alternative um ein Arbeitszimmer trotzdem geltend zu machen, ist eine selbstständige Nebenbeschäftigung als z.B. Gutachter.

Steuerlich ist es möglich, die anteiligen Errichtungskosten über die jährlichen Abschreibungen abzuschreiben und anteilige Umsatzsteuer rückerstatten zu lassen.<sup>63</sup>

Folgende Aufwendungen können abgesetzt werden:

- anteilige Mietkosten
- anteilige Betriebskosten
- anteilige Abnutzung bei Eigentumsobjekten
- anteilige Finanzierungskosten
- Kosten für Büromöbel

Ein Arbeitszimmer muss vom Charakter her zu den üblich bewohnten Räumen passen. Nicht gestattet ist eine Ausstattung, die nur für berufliche Zwecke typisch und nicht für private Nutzung geeignet ist. Zu diesen Räumen zählen: Ordinations- und Therapieräumlichkeiten, Labors, Fotostudios, Kanzleiräumlichkeiten, Lagerräume, schallgeschützte Musikproberäume und Werkstätten.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Vgl. Wailand, Georg / Steinböck, Markus: a.a.O., Seite 129ff

<sup>64</sup> Vgl. Homepage Wirtschaftskammer Österreich (07.05.2010)

[http://portal.wko.at/wk/format\\_detail.wk?AngID=1&StID=455951&DstID=0&titel=B%C3%BCro,in,der,Wohnung](http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=455951&DstID=0&titel=B%C3%BCro,in,der,Wohnung)

## 7. Rechenbeispiele

---

### 7.1. Annuitätendarlehen

Anhand dieses Beispiels soll verdeutlicht werden, wie hoch die monatliche Belastung für den Kreditnehmer bei einem Annuitätendarlehen ist.

Die Rückzahlung der Schuld erfolgt mit gleich bleibenden Annuitäten in regelmäßigen Zeitabständen.

Folgende Angaben werden für die Berechnung verwendet:

Darlehen:	€ 250.000.-
Zinssatz:	5%
Dauer:	25 Jahre

Für die Berechnung der Annuität wird ein konstanter Zinssatz über die gesamte Dauer der Finanzierung angenommen. Die Höhe der Annuität bleibt durch den konstanten Zinssatz über die Jahre gleich und ergibt sich nach Einsetzen in die Formel.

$$A = 250.000 \times \frac{0,05 (1 + 0,05)^{25}}{(1 + 0,05)^{25} - 1} = 17.738,11$$

Die Zinsen berechnen sich aus dem fälligen Darlehen multipliziert mit dem Zinssatz und müssen für jedes Jahr neu berechnet werden.

$$\text{Zinsen} = \text{Darlehen} \times \text{Zinssatz} = 250.000,00 \times 0,05 = 12.500,00 \text{ (1. Jahr)}$$

$$\text{Zinsen} = \text{Darlehen} \times \text{Zinssatz} = 244.761,89 \times 0,05 = 12.238,09 \text{ (2. Jahr)}$$

Die Höhe der Tilgung ergibt sich aus der Annuität abzüglich der Zinsen und mindert jährlich den Betrag des Darlehens.

$$\text{Tilgung} = \text{Annuität} - \text{Zinsen} = 17.738,11 - 12.500,00 = 5.238,11 \text{ (1. Jahr)}$$

<b>Jahre</b>	<b>Darlehen</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Annuität</b>	<b>monatliche Belastung</b>
1	250.000,00	5.238,11	12.500,00	17.738,11	1.478,18
2	244.761,89	5.500,02	12.238,09	17.738,11	1.478,18
3	239.261,87	5.775,02	11.963,09	17.738,11	1.478,18
4	233.486,86	6.063,77	11.674,34	17.738,11	1.478,18
5	227.423,09	6.366,96	11.371,15	17.738,11	1.478,18
6	221.056,14	6.685,30	11.052,81	17.738,11	1.478,18
7	214.370,83	7.019,57	10.718,54	17.738,11	1.478,18
8	207.351,26	7.370,55	10.367,56	17.738,11	1.478,18
9	199.980,72	7.739,07	9.999,04	17.738,11	1.478,18
10	192.241,64	8.126,03	9.612,08	17.738,11	1.478,18
11	184.115,62	8.532,33	9.205,78	17.738,11	1.478,18
12	175.583,29	8.958,95	8.779,16	17.738,11	1.478,18
13	166.624,34	9.406,89	8.331,22	17.738,11	1.478,18
14	157.217,45	9.877,24	7.860,87	17.738,11	1.478,18
15	147.340,21	10.371,10	7.367,01	17.738,11	1.478,18
16	136.969,11	10.889,65	6.848,46	17.738,11	1.478,18
17	126.079,46	11.434,14	6.303,97	17.738,11	1.478,18
18	114.645,32	12.005,84	5.732,27	17.738,11	1.478,18
19	102.639,47	12.606,14	5.131,97	17.738,11	1.478,18
20	90.033,34	13.236,44	4.501,67	17.738,11	1.478,18
21	76.796,90	13.898,27	3.839,84	17.738,11	1.478,18
22	62.898,63	14.593,18	3.144,93	17.738,11	1.478,18
23	48.305,45	15.322,84	2.415,27	17.738,11	1.478,18
24	32.982,61	16.088,98	1.649,13	17.738,11	1.478,18
25	16.893,63	16.048,95	844,68	16.893,63	1.407,80

Anhand dieser Tabelle ist der Verlauf dieses Annuitätendarlehens sichtbar; das letzte Jahr besteht fast nur mehr aus Tilgung der Restschuld und einem kleinen Anteil an Zinsen.

Die Finanzierungskosten errechnen sich aus den zu zahlenden Zinsen und ergeben einen Betrag von € 193.452,96.- bei einem Zinssatz von 5%.

In der folgenden Abbildung ist erkennbar, dass der Betrag der Tilgung von Jahr zu Jahr zunimmt, wodurch der Anteil der Zinsen immer niedriger wird, ab dem 12. Jahr wird der Zinsanteil niedriger als der Tilgungsanteil.

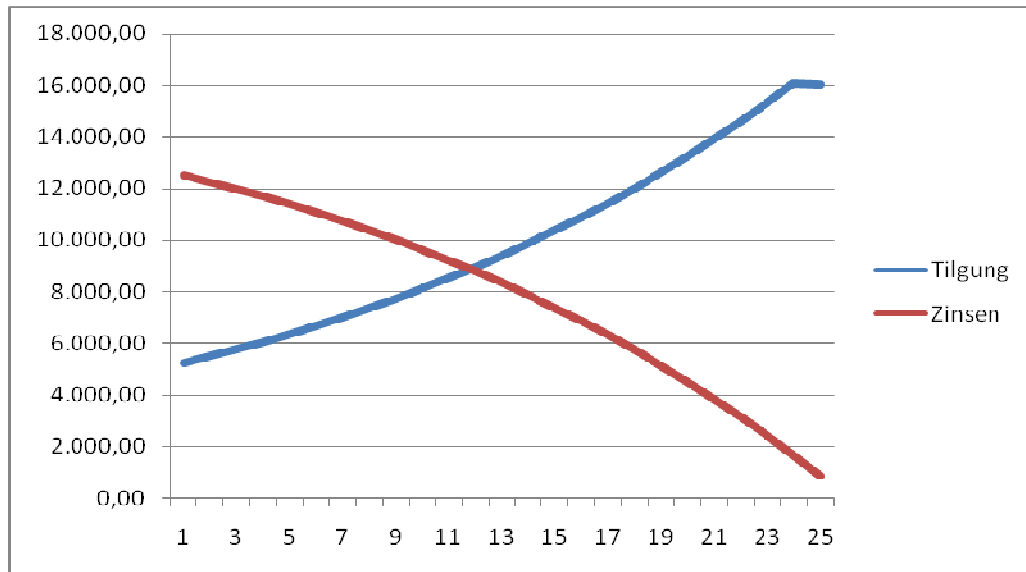


Abb. 11: Annuitätendarlehen<sup>65</sup>

## 7.2. Ratentilgungsdarlehen

Im Gegensatz zum Annuitätendarlehen bleibt beim Ratentilgungsdarlehen der Anteil der Tilgung über die Jahre konstant, die Annuität berechnet sich aus der Tilgung in den Zinsen.

Für die Berechnung wurden dieselben Angaben wie beim vergangenen Beispiel verwendet:

Darlehen:	€ 250.000.-
Zinssatz:	5%
Dauer:	25 Jahre

Die Ratentilgung wird durch die Höhe und die Dauer des Darlehens ermittelt.

$$Tilgung = \frac{\text{Darlehen}}{\text{Dauer}} = \frac{250.000}{25} = 10.000 = \text{konstant}$$

<sup>65</sup> Eigene Darstellung



Für die Berechnung der Zinsen wird der Darlehensbetrag mit dem Zinssatz multipliziert.

$$\text{Zinsen} = \text{Darlehen} \times \text{Zinssatz} = 250.000 \times 0,05 = 12.500 \text{ (1. Jahr)}$$

<b>Jahre</b>	<b>Darlehen</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Annuität</b>	<b>monatliche Belastung</b>
1	250.000,00	10.000,00	12.500,00	22.500,00	1.875,00
2	240.000,00	10.000,00	12.000,00	22.000,00	1.833,33
3	230.000,00	10.000,00	11.500,00	21.500,00	1.791,67
4	220.000,00	10.000,00	11.000,00	21.000,00	1.750,00
5	210.000,00	10.000,00	10.500,00	20.500,00	1.708,33
6	200.000,00	10.000,00	10.000,00	20.000,00	1.666,67
7	190.000,00	10.000,00	9.500,00	19.500,00	1.625,00
8	180.000,00	10.000,00	9.000,00	19.000,00	1.583,33
9	170.000,00	10.000,00	8.500,00	18.500,00	1.541,67
10	160.000,00	10.000,00	8.000,00	18.000,00	1.500,00
11	150.000,00	10.000,00	7.500,00	17.500,00	1.458,33
12	140.000,00	10.000,00	7.000,00	17.000,00	1.416,67
13	130.000,00	10.000,00	6.500,00	16.500,00	1.375,00
14	120.000,00	10.000,00	6.000,00	16.000,00	1.333,33
15	110.000,00	10.000,00	5.500,00	15.500,00	1.291,67
16	100.000,00	10.000,00	5.000,00	15.000,00	1.250,00
17	90.000,00	10.000,00	4.500,00	14.500,00	1.208,33
18	80.000,00	10.000,00	4.000,00	14.000,00	1.166,67
19	70.000,00	10.000,00	3.500,00	13.500,00	1.125,00
20	60.000,00	10.000,00	3.000,00	13.000,00	1.083,33
21	50.000,00	10.000,00	2.500,00	12.500,00	1.041,67
22	40.000,00	10.000,00	2.000,00	12.000,00	1.000,00
23	30.000,00	10.000,00	1.500,00	11.500,00	958,33
24	20.000,00	10.000,00	1.000,00	11.000,00	916,67
25	10.000,00	10.000,00	500,00	10.500,00	875,00

Die Finanzierungskosten ergeben einen Wert von € 162.500,00 welche durch die, im Vergleich zum Annuitätendarlehen, hohen Tilgungen am Anfang des Darlehens niedriger ausfallen.

Da die Tilgung über die Jahre konstant bleibt, sinken die Zinsen relativ schnell. Bereits im 6. Jahr fällt der Zinsanteil unter die Tilgungen, wie in Abbildung 12 sichtbar ist.

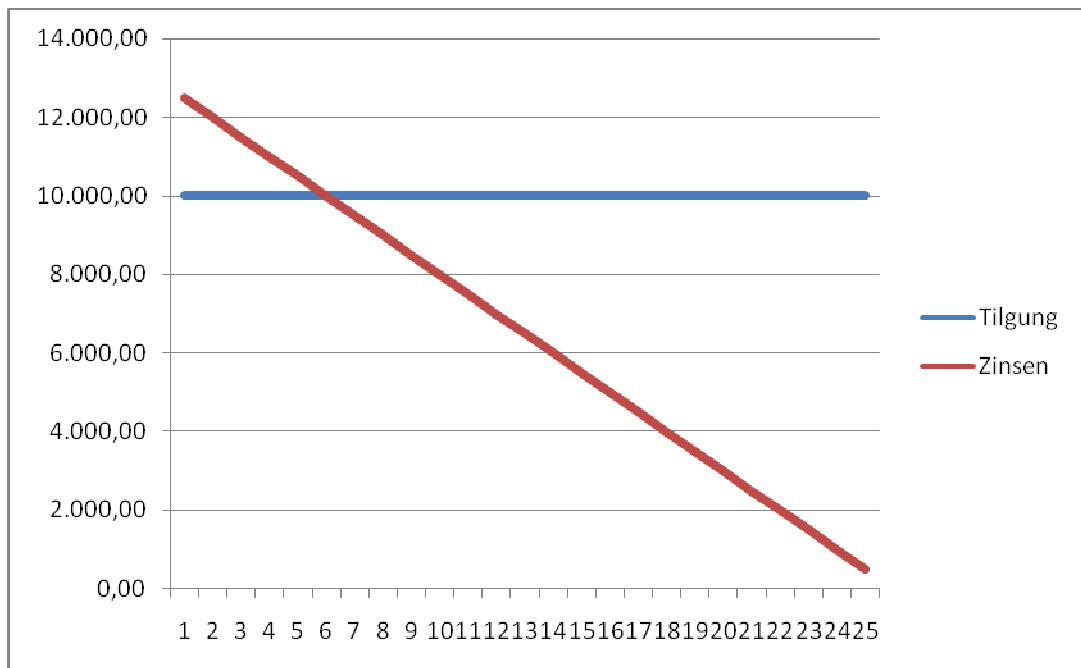


Abb. 12: Ratentilgungsdarlehen mit konstanten Zinsen<sup>66</sup>

### 7.3. Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen

Eine sehr häufige Form der Immobilienfinanzierung in Österreich ist ein Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen. Die Zinsbindung wird nur für die ersten Jahre festgelegt, danach richten sich die Zinsen nach dem EURIBOR. Die finanzielle Belastung kann sich je nach Höhe der Zinsen ändern und ist nicht vorhersehbar.

Folgende Angaben wurden für die Berechnung verwendet:

Darlehen:	€ 250.000.-
Zinssatz:	Jährliche Anpassung nach Euribor
Dauer:	25 Jahre

<sup>66</sup> Eigene Darstellung

Anhand untenstehender Grafik ist ersichtlich, wie schnell das Zinsniveau in den vergangenen Jahren angestiegen ist.

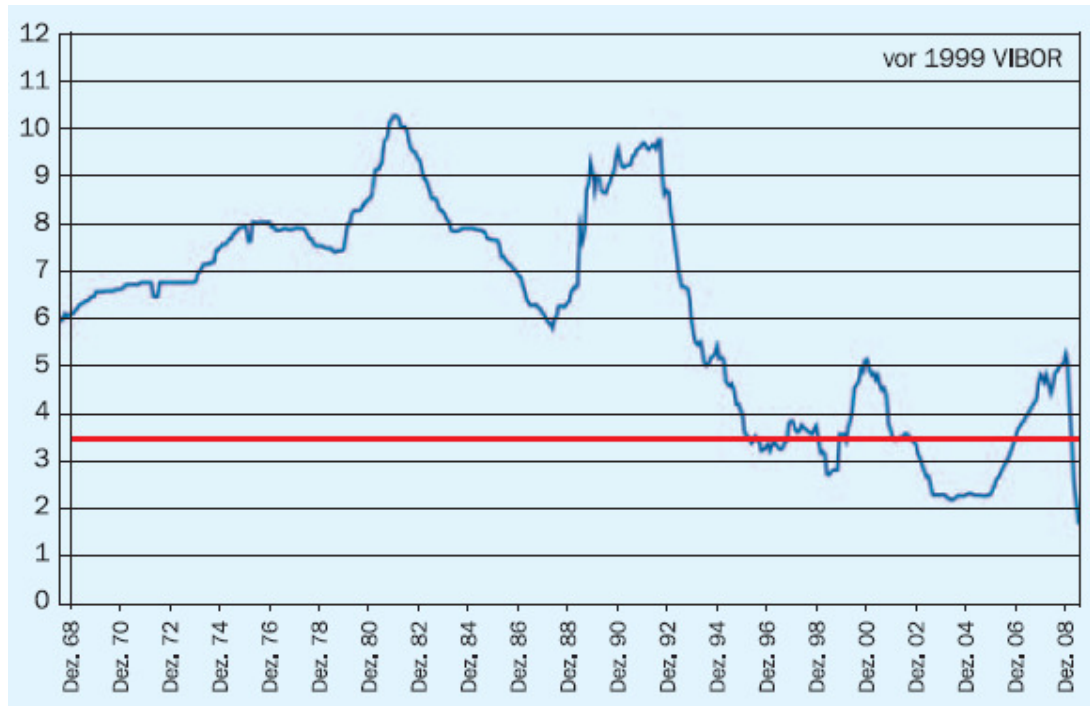


Abb. 13: 3-Monats Euribor 1968-2009 in %<sup>67</sup>

Das folgende Rechenbeispiel soll zeigen, wie sich die monatliche Belastung durch variable Zinsen ändern kann. Die Zinsen wurden aus der Grafik entnommen und für jedes Jahr neu ermittelt.

Die Höhe der Annuität muss für jedes Jahr mit dem aktuellen Zinssatz neu berechnet werden. Ausgangspunkt ist der jedes Jahr veränderte Darlehensbetrag mit der jeweiligen Restlaufzeit des Darlehens.

$$A = 250.000,00 \times \frac{0,079 (1+0,079)^{25}}{(1+0,079)^{25} - 1} = 23.219,97 \text{ (1. Jahr)}$$

$$A = 246.530,03 \times \frac{0,078 (1+0,078)^{24}}{(1+0,078)^{24} - 1} = 23.025,65 \text{ (2. Jahr)}$$

$$A = 16.803,98 \times \frac{0,05 (1+0,05)^1}{(1+0,05)^1 - 1} = 17.644,18 \text{ (25. Jahr)}$$

<sup>67</sup> Vgl. Homepage Salzburg Sparkasse (25.04.10)

Jahre	Darlehen	Tilgung	Zinsen	Zinssatz	Annuität	monatliche Belastung
1	250.000,00	3.469,97	19.750,00	7,9	23.219,97	1.935,00
2	246.530,03	3.796,31	19.229,34	7,8	23.025,65	1.918,80
3	242.733,72	4.542,50	16.991,36	7,0	21.533,86	1.794,49
4	238.191,22	5.358,21	14.767,86	6,2	20.126,06	1.677,17
5	232.833,01	5.690,42	14.435,65	6,2	20.126,06	1.677,17
6	227.142,60	4.439,84	20.442,83	9,0	24.882,67	2.073,56
7	222.702,76	4.590,54	21.156,76	9,5	25.747,30	2.145,61
8	218.112,23	4.977,09	20.938,77	9,6	25.915,87	2.159,66
9	213.135,13	5.979,45	18.329,62	8,6	24.309,07	2.025,76
10	207.155,68	8.069,16	12.429,34	6,0	20.498,50	1.708,21
11	199.086,52	8.884,36	10.949,76	5,5	19.834,11	1.652,84
12	190.202,17	10.398,16	7.608,09	4,0	18.006,24	1.500,52
13	179.804,01	11.299,37	5.933,53	3,3	17.232,90	1.436,08
14	168.504,64	11.343,62	6.403,18	3,8	17.746,80	1.478,90
15	157.161,02	12.020,56	5.343,47	3,4	17.364,04	1.447,00
16	145.140,45	12.371,97	5.079,92	3,5	17.451,89	1.454,32
17	132.768,48	12.040,78	6.638,42	5,0	18.679,21	1.556,60
18	120.727,70	13.195,98	4.587,65	3,8	17.783,63	1.481,97
19	107.531,72	13.822,61	3.763,61	3,5	17.586,22	1.465,52
20	93.709,11	14.780,99	2.061,60	2,2	16.842,59	1.403,55
21	78.928,12	15.075,99	1.815,35	2,3	16.891,34	1.407,61
22	63.852,13	15.422,74	1.468,60	2,3	16.891,34	1.407,61
23	48.429,39	15.591,07	1.695,03	3,5	17.286,10	1.440,51
24	32.838,31	16.034,33	1.576,24	4,8	17.610,57	1.467,55
25	16.803,98	16.803,98	840,20	5,0	17.644,18	1.470,35

Durch die relativ hohen Zinsen im Vergleich zu den anderen Varianten ergeben sich Finanzierungskosten in der Höhe von € 244.236,18.-.

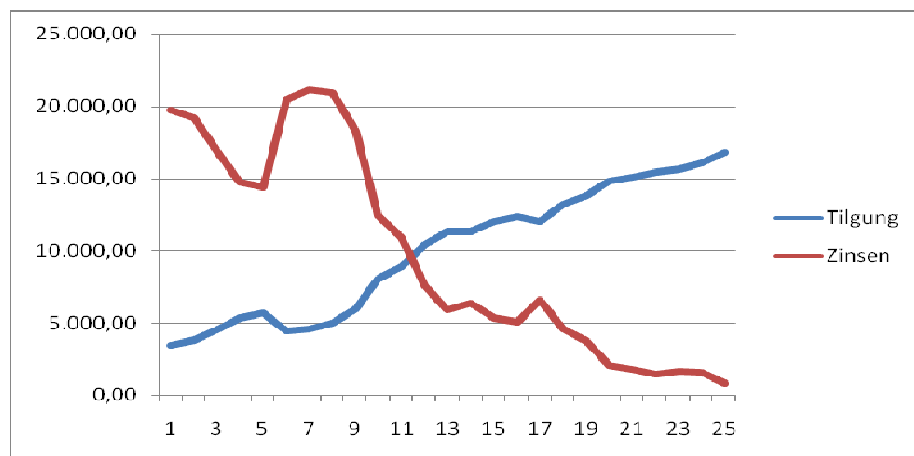


Abb. 14: Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen<sup>68</sup>

<sup>68</sup> Eigene Darstellung

Der gewohnte Kurvenverlauf des Annuitätendarlehens ist hier durch die variablen Zinsen verändert, die Tilgung wird über die Jahre kontinuierlich mehr, im Gegensatz dazu steigen die Zinsen in den ersten Jahren über den Anfangswert.

#### 7.4. Kombi- Darlehen

Beim Kombi-Darlehen wird der benötigte Betrag auf zwei unterschiedliche Darlehen aufgeteilt. Der erste Teil wird durch einen Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen finanziert. Hier hat der Kreditnehmer besser Möglichkeiten für Sondertilgungen, die jedoch in diesem Beispiel nicht berücksichtigt werden. Der zweite Teil des Darlehens wird durch ein Bauspardarlehen finanziert. Der Vorteil liegt in der Zinsobergrenze von 6%, die in einer Hochzinsphase zum Tragen kommt. Die Zinsuntergrenze von 3% kann zum Nachteil werden, wie in folgendem Rechenbeispiel ersichtlich ist, da die Zinsen in den letzten Jahren unter diese Grenze fielen.

Für das Darlehen mit variablem Zins wurden folgende Angaben verwendet:

Darlehen:	€ 150.000.-
Zinssatz:	Jährliche Anpassung nach Euribor
Dauer:	25 Jahre

Die Berechnung der Annuität wurde gleich wie im obigen Beispiel durchgeführt.

Die monatliche Belastung ist stark abhängig von den Zinsen, da der Betrag aber auf zwei Finanzierungsvarianten aufgeteilt wurde, kommen die hohen Zinsen nicht im vollen Ausmaß zum Tragen.

Der Vorteil der variablen Zinsen liegt in der Möglichkeit von Niedrigzinsphasen, gerade in den letzten Jahren sind die Zinsen stark gefallen, wodurch die monatliche Belastung für den Kreditnehmer verringert wurde.

<b>Jahre</b>	<b>Darlehen</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Annuität</b>	<b>monatliche Belastung</b>
1	150.000,00	2.081,98	11.850,00	7,9	13.931,98	1.161,00
2	147.918,02	2.277,79	11.537,61	7,8	13.815,39	1.151,28
3	145.640,23	2.725,50	10.194,82	7,0	12.920,32	1.076,69
4	142.914,73	3.214,92	8.860,71	6,2	12.075,64	1.006,30
5	139.699,81	3.414,25	8.661,39	6,2	12.075,64	1.006,30
6	136.285,56	2.663,90	12.265,70	9,0	14.929,60	1.244,13
7	133.621,66	2.754,32	12.694,06	9,5	15.448,38	1.287,36
8	130.867,34	2.986,26	12.563,26	9,6	15.549,52	1.295,79
9	127.881,08	3.587,67	10.997,77	8,6	14.585,44	1.215,45
10	124.293,41	4.841,49	7.457,60	6,0	12.299,10	1.024,92
11	119.451,91	5.330,61	6.569,86	5,5	11.900,47	991,71
12	114.121,30	6.238,89	4.564,85	4,0	10.803,75	900,31
13	107.882,41	6.779,62	3.560,12	3,3	10.339,74	861,65
14	101.102,78	6.806,17	3.841,91	3,8	10.648,08	887,34
15	94.296,61	7.212,34	3.206,08	3,4	10.418,42	868,20
16	87.084,27	7.423,18	3.047,95	3,5	10.471,13	872,59
17	79.661,09	7.224,47	3.983,05	5,0	11.207,53	933,96
18	72.436,62	7.917,59	2.752,59	3,8	10.670,18	889,18
19	64.519,03	8.293,57	2.258,17	3,5	10.551,73	879,31
20	56.225,47	8.868,59	1.236,96	2,2	10.105,55	842,13
21	47.356,87	9.045,60	1.089,21	2,3	10.134,80	844,57
22	38.311,28	9.253,65	881,16	2,3	10.134,80	844,57
23	29.057,63	9.354,64	1.017,02	3,5	10.371,66	864,31
24	19.702,99	9.620,60	945,74	4,8	10.566,34	880,53
25	10.082,39	10.082,39	504,12	5,0	10.586,51	882,21

Das restliche Darlehen wird durch ein Bauspardarlehen mit folgenden Angaben finanziert:

Darlehen:	€ 100.000.-
Zinssatz:	Jährliche Anpassung nach Euribor
Zinsuntergrenze	3%
Zinsobergrenze	6%
Dauer:	25 Jahre

<b>Jahre</b>	<b>Darlehen</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Annuität</b>	<b>monatliche Belastung</b>
1	100.000,00	1.822,67	6.000,00	6,0	7.822,67	651,89
2	98.177,33	1.932,03	5.890,64	6,0	7.822,67	651,89
3	96.245,30	2.047,95	5.774,72	6,0	7.822,67	651,89
4	94.197,34	2.170,83	5.651,84	6,0	7.822,67	651,89
5	92.026,51	2.301,08	5.521,59	6,0	7.822,67	651,89
6	89.725,43	2.439,15	5.383,53	6,0	7.822,67	651,89
7	87.286,28	2.585,49	5.237,18	6,0	7.822,67	651,89
8	84.700,79	2.740,62	5.082,05	6,0	7.822,67	651,89
9	81.960,16	2.905,06	4.917,61	6,0	7.822,67	651,89
10	79.055,10	3.079,37	4.743,31	6,0	7.822,67	651,89
11	75.975,74	3.390,46	4.178,67	5,5	7.569,13	630,76
12	72.585,27	3.968,16	2.903,41	4,0	6.871,57	572,63
13	68.617,11	4.312,09	2.264,36	3,3	6.576,45	548,04
14	64.305,03	4.328,97	2.443,59	3,8	6.772,56	564,38
15	59.976,05	4.587,31	2.039,19	3,4	6.626,49	552,21
16	55.388,75	4.721,41	1.938,61	3,5	6.660,02	555,00
17	50.667,33	4.595,02	2.533,37	5,0	7.128,39	594,03
18	46.072,31	5.035,87	1.750,75	3,8	6.786,62	565,55
19	41.036,44	5.275,01	1.436,28	3,5	6.711,28	559,27
20	35.761,43	5.528,63	1.072,84	3,0	6.601,47	550,12
21	30.232,80	5.694,49	906,98	3,0	6.601,47	550,12
22	24.538,32	5.865,32	736,15	3,0	6.601,47	550,12
23	18.672,99	6.011,48	653,55	3,5	6.665,03	555,42
24	12.661,52	6.182,38	607,75	4,8	6.790,14	565,84
25	6.479,14	6.479,14	323,96	5,0	6.803,09	566,92

Die Summe der Finanzierungskosten beider Finanzierungsvarianten beträgt € 226.533,62.-, die im Vergleich zum Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen niedriger sind. Hauptverantwortlich dafür ist die Aufteilung in ein Kombi-Darlehen und die Zinsobergrenzen beim Bauspardarlehen.

Anhand folgender Tabelle ist die Gesamtbelastung beider Finanzierungsvarianten ersichtlich.

<b>Jahre</b>	<b>Annuität Bankdarlehen</b>	<b>Annuität Bauspardarlehen</b>	<b>Gesamtannuität</b>	<b>monatliche Belastung</b>
<b>1</b>	13.931,98	7.822,67	21.754,65	1.812,89
<b>2</b>	13.815,39	7.822,67	21.638,06	1.803,17
<b>3</b>	12.920,32	7.822,67	20.742,99	1.728,58
<b>4</b>	12.075,64	7.822,67	19.898,31	1.658,19
<b>5</b>	12.075,64	7.822,67	19.898,31	1.658,19
<b>6</b>	14.929,60	7.822,67	22.752,27	1.896,02
<b>7</b>	15.448,38	7.822,67	23.271,05	1.939,25
<b>8</b>	15.549,52	7.822,67	23.372,19	1.947,68
<b>9</b>	14.585,44	7.822,67	22.408,12	1.867,34
<b>10</b>	12.299,10	7.822,67	20.121,77	1.676,81
<b>11</b>	11.900,47	7.569,13	19.469,60	1.622,47
<b>12</b>	10.803,75	6.871,57	17.675,32	1.472,94
<b>13</b>	10.339,74	6.576,45	16.916,19	1.409,68
<b>14</b>	10.648,08	6.772,56	17.420,64	1.451,72
<b>15</b>	10.418,42	6.626,49	17.044,91	1.420,41
<b>16</b>	10.471,13	6.660,02	17.131,15	1.427,60
<b>17</b>	11.207,53	7.128,39	18.335,92	1.527,99
<b>18</b>	10.670,18	6.786,62	17.456,80	1.454,73
<b>19</b>	10.551,73	6.711,28	17.263,02	1.438,58
<b>20</b>	10.105,55	6.601,47	16.707,02	1.392,25
<b>21</b>	10.134,80	6.601,47	16.736,27	1.394,69
<b>22</b>	10.134,80	6.601,47	16.736,27	1.394,69
<b>23</b>	10.371,66	6.665,03	17.036,69	1.419,72
<b>24</b>	10.566,34	6.790,14	17.356,48	1.446,37
<b>25</b>	10.586,51	6.803,09	17.389,60	1.449,13



### 7.5. Vergleich Finanzierungsvarianten

Das beste Ergebnis für die Finanzierung einer Immobilie wird rein rechnerisch mit einem Ratentilgungsdarlehen erreicht, das durch den konstant niedrigen Zinssatz und die hohen Tilgungen am Anfang des Darlehens erreicht wird. Dies kann wiederum ein Nachteil sein, da oft zu Beginn einer Finanzierung weniger Geld zur Verfügung steht.

Bei dem Annuitätendarlehen ist die monatliche Belastung, bis auf das letzte Jahr, konstant. Darin liegt aber auch der Grund für die höheren Finanzierungskosten, da zu Beginn des Darlehens ein kleinerer Betrag getilgt und somit mehr Zinsen berechnet werden.

Diese beiden Finanzierungsvarianten dienen leider nur als Rechenbeispiele und werden wahrscheinlich bei keiner Bank in dieser Weise angeboten. Der Grund dafür liegt in der Annahme der konstanten niedrigen Zinsen über der gesamten Laufzeit des Darlehens. Als Absicherung würden die Banken einen sehr hohen Zinssatz verrechnen, womit die Kosten für die Finanzierung und somit die monatliche Belastung nicht mehr tragbar wäre.

Eine in Österreich sehr häufig angebotene Finanzierungsform ist das Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen. Durch die nicht vorhersehbaren Zinsen ist diese Art der Finanzierung äußerst riskant, und können eine extreme Belastung für den Kreditnehmer darstellen, wie an der maximalen monatlichen Belastung und an den Kreditkosten zu sehen ist. Im Vergleich zu den anderen Finanzierungsformen ist das Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen die teuerste Art eine Immobilie zu finanzieren.

Es ist durchaus üblich, die Zinsen über die ersten Jahre zu fixieren, um nicht gleich zu Beginn der Finanzierung in eine Hochzinsphase zu geraten.

Eine sehr gute Alternative ist die Wahl eines Kombi-Darlehens. Durch die Zinsobergrenzen des Bauspardarlehens und die Nutzung der niedrigen Zinsen beim Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen sind die monatlichen Belastungen und die Finanzierungskosten niedriger als beim Annuitätendarlehen mit variablen Zinsen.

Finanzierungsform	Kosten Finanzierung	Gesamtbetrag	Minimale monatliche Belastung	Maximale monatliche Belastung
Annuitäten-darlehen	193.452,96	442.608,27	1.407,80	1.478,18
Ratentilgungs-darlehen	162.500,00	412.500,00	875,00	1.875,00
Annuitäten-darlehen mit variablen	244.236,18	494.236,18	1.403,55	2.159,66
Kombi-Darlehen	226.533,62	476.533,62	1.392,25	1.947,68

## 8. Schluss

---

### 8.1. Zusammenfassung

Die Zahl der unterschiedlichen Finanzierungsangebote ist sehr groß, deshalb soll die richtige Wahl nicht dem Zufall überlassen werden.

Auch die Zinsen alleine dürfen nicht ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierung sein, Faktoren wie Zinsbindung, Tilgungsart und Sondertilgungsoptionen müssen mitberücksichtigt werden.

Der Vorteil beim Hypothekendarlehen sind die relativ niedrigen Zinsen durch die hohen Sicherheiten für den Kreditgeber. Die dazu nötige Absicherung wird durch die im Grundbuch eingetragene Grundschuld sichergestellt. Die Höhe des Kredits ist anhängig von dem Wert der Immobilie, die als Absicherung eingetragen wird.

Wer auf eine staatliche Förderung und Zinsobergrenzen nicht verzichten möchte, kann ein Bauspardarlehen abschließen. Andererseits sind gerade jetzt die Zinsen relativ niedrig und fallen unter die Mindestgrenzen des Bausparvertrages. Um die Vorteile von einem Hypothekendarlehen mit großzügigen Sondertilgungsmöglichkeiten und die Zinssicherheit des Bauspardarlehen zu verbinden, gibt es die Möglichkeit, den benötigten Kreditbetrag auf ein sogenanntes Kombi-Darlehens aufzuteilen, um von beiden Varianten zu profitieren.

Das billigste Geld für die Finanzierung einer Immobilie erhält man in Form einer Wohnbauförderung. Von den niedrigen Zinsen und den langfristigen Rückzahlungsphasen kann man jedoch nur profitieren, wenn die Förderung bewilligt wurde.

Bis jetzt hat es nur sehr wenige Personen gegeben, die bei der Wahl der Finanzierung nicht über einen Fremdwährungskredit gestolpert sind oder einen abgeschlossen haben. Da jedoch die Vorteile von niedrigen Zinsen und Wechselkursgewinnen der Vergangenheit angehören, und in letzter Zeit die Finanzmärkte starken Turbulenzen ausgesetzt sind, wurde bei den Fremdwährungskrediten die Notbremse gezogen und ein Verbot erlassen.

Ein Versicherungsdarlehen lohnt sich in den meisten Fällen nicht, da diese Form der Finanzierung sehr unflexibel und meist teurer als ein herkömmliches Annuitätendarlehen ist.

Um eine sichere und passgenaue Finanzierung zu finden, soll man sich gut beraten lassen und mehrere Angebote miteinander vergleichen.

## 8.2. Ergebnisse

Das Hauptproblem bei Immobilienfinanzierungen ist die mangelnde Information der Kreditnehmer. Banken locken mit günstigen Angeboten und verschweigen die möglichen Risiken. Die Folgen sind finanzielle Engpässe die nicht eingeplant wurden. Wenn auch noch die Finanzierungskosten zu knapp bemessen wurden und dadurch ein zusätzlicher Kredit notwendig wird, gerät das ganze Vorhaben ins Rutschen.

Durch die derzeit niedrigen Zinsen kann ein überstürzter Abschluss einer Finanzierung zum Risiko werden. Nach Ablauf der Zinsbindung wird die Tilgung mit den aktuellen Zinsen neu berechnet, wodurch die monatlichen Raten dramatisch steigen können. Diese finanzielle Belastung muss mitberücksichtigt werden und darf auf keinen Fall das Haushaltsbudget übersteigen.

Beim Kaufpreis einer Immobilie dürfen die Nebenkosten nicht vernachlässigt werden. Als Faustregel gilt, Nebenkosten in der Höhe von 10% des Kaufpreises für die benötigte Finanzierung dazurechnen.

Bevor die endgültige Wahl der Finanzierung festgelegt wird, sollte die Möglichkeit von staatlichen Förderungen geprüft werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Förderung in Anspruch genommen werden, und so die finanzielle Belastung und die ausleihbare Summe für einen Kredit verringern.

## Literaturverzeichnis

Becker, Hans Paul: Investition und Finanzierung, 3. Auflage, Wiesbaden, 2009, Gabler GWV Fachverlage GmbH

Brückner, Michael / Lücke, Franz: Immobilienkauf, 4. aktualisierte Auflage, München, 2007, Rudolf Haufe Verlag

Drukarczyk, Jochen: Finanzierung, 9. Auflage, Stuttgart, 2003, Lucius & Lucius Verlagsgesellschaft mbH

Ellmaier, Wolfgang / Engel, Arno: Immobilien-Finanzierung, Wien, 2004, Linde Verlag Wien Ges.m.b.H.

Gruber, Martin: Hausbau und Recht, 2. neu bearbeitete Auflage, Wien, 2003, Verein für Konsumenteninformation (VKI)

Hellerforth, Michaela: Immobilieninvestition und –finanzierung kompakt: München, 2008, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

Hölting, Michael: WISO Immobilienfinanzierung, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Frankfurt/Wien, 2002, Wirtschaftsverlag Carl Ueberreuter

Irgel, Lutz: Gablers Wirtschaftswissen für Praktiker, 5. vollständig neubearbeitete Auflage, Wiesbaden, 2004, Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GWV Fachverlage GmbH

Jahrmann, Fritz-Ulrich: Finanzierung, 6., vollständig überarbeitete Auflage, Herne, 2009, Verlag Neue Wirtschafts-Brief GmbH & Co. KG

Kruschwitz, Lutz / Decker, Rolf O.A. / Röhrs, Michael: Übungsbuch zur betrieblichen Finanzwirtschaft, 7. Auflage, München, 2007, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

Kußmaul, Heinz: Betriebswirtschaftslehre für Existenzgründer, 6. Auflage, München, 2007, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

Losbichler, Klaus: Fremdwährungsfinanzierung, Wien, 2009, Linde Verlag Wien Ges.m.b.H.

Mensch, Gerhard: Investition: München, 2002, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

Paul, Joachim: Einführung in die allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Wiesbaden, 2007, Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GWV Fachverlage GmbH

Schulze, Eike / Stein, Anette / Fleschütz Katja: Immobilien als Geldanlage, München, 2008, Rudolf Haufe Verlag

Wailand, Georg / Steinböck, Markus: Gewinnen beim Hausbau, Wien, 2006, Gewinn-Verlag

## Sonstige Quellen und Informationsmaterial

Academic dictionaries and encyclopedias <support@academic.ru>:  
Innenfinanzierung. URL:  
<http://de.academic.ru/pictures/dewiki/70/Finanzierungsformen.png>,  
verfügbar am 10.04.2010

Bauch, Mario <hypothekenzinsen@wezzo.com>: VorschaltDarlehen. URL:  
<http://www.aktuelle-hypothekenzinsen.de/baufinanzierung/lexikon/v/vorschaltDarlehen.html>,  
verfügbar am 21.02.2010

Bundesministerium für Finanzen: Spekulationseinkünfte. URL:  
[http://www.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformation/Spekulationseinknfte/\\_start.htm](http://www.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformation/Spekulationseinknfte/_start.htm),  
verfügbar am 06.05.2010

Gruber, Hans G. <g\_webmaster@yahoo.de>: Die Finanzierung von gewerblichen Immobilien. URL: <http://www.businessplan-netzwerk.de/finanzierung-einer-gewerblichen-immobilie/>, verfügbar am 17.05.2010

Hübner, Klaus <sekretariat@oegwt.at>: IMMOBILIEN – STEUERN. URL:  
[http://www.oegwt.at/fileadmin/oegwt/Arbeitsbehelf/2008/AB\\_0308.pdf](http://www.oegwt.at/fileadmin/oegwt/Arbeitsbehelf/2008/AB_0308.pdf),  
verfügbar am 07.05.2010

Kapp, Eduard <eduard.kapp@sbausparkasse.co.at>: Bausparlexikon. URL:  
[http://www.sbausparkasse.at/?w\\_webc\\_url=Channels/Kundenservice\\_Neu/Bausparlexikon/ksn\\_bausparlexikon\\_d\\_str](http://www.sbausparkasse.at/?w_webc_url=Channels/Kundenservice_Neu/Bausparlexikon/ksn_bausparlexikon_d_str), verfügbar am 27.02.2010

Mitterlehner, Wolfgang: Die Gesamt-Kosten eines Wohnungskaufes! URL:  
[http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d29/Berechnungsbeispiel\\_wohnfinanzierung.pdf](http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d29/Berechnungsbeispiel_wohnfinanzierung.pdf), verfügbar am 31.03.2010

Moritz, Andre <kontakt@axodo.de>: VorschaltDarlehen. URL:  
<http://www.kredite-infoportal.de/vorschaltDarlehen-2/>, verfügbar am 21.02.2010

Mösenbacher, Walter <office-wien@e-force.at>: Checkliste rund um Wohnbau- und Ökoförderungen für Salzburg. URL: <http://www.wohnen-in-oesterreich.at/eBusiness/services/resources/media/17439018092324610-28741203077800263-29215230296770888-1.pdf>, verfügbar am 18.03.2010

Mücke, Thomas <Internet-Thomas@web.de>: Baufinanzierung Rechner. URL: <http://www.baufinanzierung-rechner.info/vorteil-langer-zinsbindung.htm>, verfügbar am 02.05.2010

Perterer, Manfred <redakt@salzburg.com>: Fremdwährungskredite sind ein Auslaufmodell. URL:

<http://www.salzburg.com/online/nachrichten/newsletter/Fremdwaehrungskredite-sind-ein-Auslaufmodell-.html?article=eGMmOI8V6eK1ZVmYwCSWbUzZzurHQ7MHll7ljs&img=&text=&mode=>, verfügbar am 03.03.2010

Raab, Markus <office@asfalia.at>: Finanzierungsinformation.

URL: [www.asfalia.at/download/finanzen.php](http://www.asfalia.at/download/finanzen.php), verfügbar am 08.04.2001

Rainbacher, Erich <kunden.service@raibau.at>: Bauspardarlehen für Stammkunden. URL:

[http://www.wohnbausparen.at/eBusiness/rai\\_template1/314933534010554625-308249056768873230\\_311711251989244200\\_311746898607197062-311746898607197062-NA-19-NA.html](http://www.wohnbausparen.at/eBusiness/rai_template1/314933534010554625-308249056768873230_311711251989244200_311746898607197062-311746898607197062-NA-19-NA.html), verfügbar am 27.02.2010

Reibersdorfer, Günther <info@rvs.at>: Wohnbauförderung in Salzburg.

URL: [http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai\\_template1/1009150487820-1009150560010\\_1009150910569-168129399178120616-NA-1-NA.html](http://www.raiffeisen.at/eBusiness/rai_template1/1009150487820-1009150560010_1009150910569-168129399178120616-NA-1-NA.html), verfügbar am 21.03.2010

Reisner, David <david.reisner@gmail.com>: Immobilienfinanzierung

Vergleich. URL: <http://www.finanz-blog.at/immobilienfinanzierung-vergleich/>, verfügbar am 13.05.2010

Reisner, David <david.reisner@gmail.com>: Was ist der Leverage Effekt bei

Kredit? URL: <http://www.kreditlexikon.com/finanz-blog/was-ist-der-leverage-effekt-bei-krediten/>, verfügbar am 17.05.2010

Schlabritz, Carsten <info@immowelt.de>: Baufinanzierungs-Varianten. URL:

[http://www.immowelt.de/Finanzieren/Varianten/index.aspx?pagid=baufin\\_varianten\\_annuitaetendarl&cogid=baufin\\_varianten\\_annuitaetendarl](http://www.immowelt.de/Finanzieren/Varianten/index.aspx?pagid=baufin_varianten_annuitaetendarl&cogid=baufin_varianten_annuitaetendarl), verfügbar am 16.02.2010

Stampf, Ines <office@swohnfinanz.at>: Gebühren, Kauf- und

Finanzierungskosten. URL:

[http://www.fertighausverband.at/dyndown/gebuehrenkosten\\_10.pdf](http://www.fertighausverband.at/dyndown/gebuehrenkosten_10.pdf), verfügbar am 31.03.2010

Staudenmayer, Elisabeth: Zinsabsicherung. URL:

[http://www.sparkasse.at/sPortal/download?documentPath=sparkasseat\\_de\\_0270\\_ACTIVE%2FDownloads%2FTreasury%2Ffolder\\_zinscap.pdf](http://www.sparkasse.at/sPortal/download?documentPath=sparkasseat_de_0270_ACTIVE%2FDownloads%2FTreasury%2Ffolder_zinscap.pdf), verfügbar am 25.04.2010

Staudenmayer, Elisabeth: Der praktische Ratgeber für den

Immobilienkauf. URL:

[http://www.sparkasse.at/sPortal/download?documentPath=sparkasseat\\_de\\_0008\\_ACTIVE%2FDownloads%2FKampagne\\_2010\\_1Q%2FEBSPK\\_Folder\\_Wohnraum.pdf](http://www.sparkasse.at/sPortal/download?documentPath=sparkasseat_de_0008_ACTIVE%2FDownloads%2FKampagne_2010_1Q%2FEBSPK_Folder_Wohnraum.pdf), verfügbar am 06.05.2010

Tauschit, Gregor <office@cobis.at>: Allgemeine Finanzierungsrisikohinweise. URL: <http://www.cobis.at/?a=det&Slid=3&ARid=119&pagetype=grp>, verfügbar am 02.05.2010

Weber, Elmar: Baufinanzierung mit Kombi Darlehen. URL: <http://www.baufinanzierungstestsieger.de/kombi-darlehen.html>, verfügbar am 08.04.2010

Weibold, Gerhard <office@finanzportal.at>: Konsumentenkredit. URL: <https://www.finanzportal.at/show/finanzieren2/kreditfinanzierung/verstehen/>, verfügbar am 25.04.2010

Wirtschaftskammer Österreich <office@wko.at>: Das Arbeitszimmer im Wohnungsverband. URL: [http://portal.wko.at/wk/format\\_detail.wk?AngID=1&StID=455951&DstID=0&titel=B%C3%BCro,in,der,Wohnung](http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=455951&DstID=0&titel=B%C3%BCro,in,der,Wohnung), verfügbar am 07.05.2010



## **Erklärung**

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Neumarkt am Wallersee, 14.06.2010

Martin Knosp